



**plan local
d'urbanisme**

LIVRE IV - TITRE 2.

ZONE UZ

Projet arrêté au Conseil métropolitain du 15 décembre 2017

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ1.1 DITE Z.A.C. DU « BIZET » À ARMENTIÈRES	9
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ1.2 DITE Z.A.C. DU « BIZET » À ARMENTIERES	13
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ1.3 DITE Z.A.C. DU « BIZET » À ARMENTIERES	17
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ1.4 DITE Z.A.C. DU « BIZET » À ARMENTIÈRE	23
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ2 DITE Z.A.C. « CENTRE-VILLE CŒUR DE BOURG » À BONDUES.....	27
CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ3 DITE Z.A.C « LE DOMAINE DE LA VALLEE » À BOUSBECQUE	33
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ4.1 DITE Z.A.C. « DOMAINE DU ROUVROY » À CAPINGHEM.....	37
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ4.2 DITE Z.A.C. « DOMAINE DU ROUVROY » À CAPINGHEM.....	45
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ5 DITE Z.A.C « LA GAIE PERCHE » À COMINES.....	53
CHAPITRE 6. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ6.1 DITE Z.A.C « DOMAINE DES TILLEULS » À COMINES	59
CHAPITRE 6. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ6.2 DITE Z.A.C « DOMAINE DES TILLEULS » À COMINES	65
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ7 DITE Z.A.C. « JARDINS DE LA LYS » À DEULEMONT	71
CHAPITRE 8. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ8 DITE Z.A.C « LE GHERMANEZ » À EMMERIN	79
CHAPITRE 9. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ9 DITE Z.A.C. DE « LA JAPPE-GESLOT » À FACHES THUMESNIL.....	91
CHAPITRE 10. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ10.1 DITE Z.A.C « LA CROISSETTE » À FACHES-THUMESNIL	95
CHAPITRE 10. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UPZ10.2 DITE Z.A.C « LA CROISSETTE » À FACHES-THUMESNIL.....	103
CHAPITRE 11. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ11.1 DITE Z.A.C « PARC D'ACTIVITÉS » DE LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS.....	107
CHAPITRE 11. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ11.2 DITE Z.A.C « PARC D'ACTIVITES DE LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS » À LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS -	113
CHAPITRE 11. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ11.3 DITE Z.A.C « PARC D'ACTIVITES DE LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS » À LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS	119
CHAPITRE 12. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ12.1 DITE Z.A.C « LE MOULIN LAMBLIN » À HALLENNES-LEZ-HAUBOURDIN.....	125

CHAPITRE 12. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ12.2 DITE Z.A.C « LE MOULIN LAMBLIN »	
A HALLENNES-LES-HAUBOURDIN	133
CHAPITRE 13. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE AUCMZ13 DITE Z.A.C. DE « LA PORTE DES WEPPE»	
A HALLENNES-LEZ-HAUBOURDIN	139
CHAPITRE 14. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ14 DITE Z.A.C « LA ROUGE PORTE » À HALLUIN	151
CHAPITRE 15. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ15 DITE Z.A.C « PISTE CLINCKE » À HALLUIN	157
CHAPITRE 16. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ16.1 DITE Z.A.C « AUGUSTE BLANQUI » À HALLUIN	165
CHAPITRE 16. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ16.2 DITE Z.A.C DU « AUGUSTE BLANQUI » À HALLUIN	173
CHAPITRE 17. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ17 DITE Z.A.C DU « FRONT DE LYS » À HALLUIN	179
CHAPITRE 18. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ18 DITE Z.A.C. « PARC DE LA FILATURE» À HELLEMMES-LILLE	187
CHAPITRE 19. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ19.1 DITE Z.A.C. « LA VALLÉE II » À HEM	197
CHAPITRE 19. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ19.2 DITE Z.A.C. « LA VALLÉE II » A HEM	209
CHAPITRE 20. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ20 DITE Z.A.C. « SAINT EXUPÉRY » À HOULINES	219
CHAPITRE 21. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ21.1 DITE Z.A.C DU « NOUVEAU MONDE » À LA BASSEE	229
CHAPITRE 21. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ21.2 DITE Z.A.C DU « NOUVEAU MONDE » À LA BASSEE	233
CHAPITRE 22. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ22 DITE Z.A.C « EXTENSION DE LA HOUSOYE »	
À LA CHAPELLE D'ARMENTIERES	237
CHAPITRE 23. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ23 DITE Z.A.C. « IÉNA RACINE » À LILLE	243
CHAPITRE 24. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ24 DITE Z.A.C « PÉPINIÈRE » À LILLE	247
CHAPITRE 25. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ25 DITE Z.A.C. « FAUBOURG D'ARRAS EUROPE » À LILLE	253
CHAPITRE 26. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ26 DITE Z.A.C «LES RIVES DE LA HAUTE DEÛLE» À LILLE ET LOMME	265
CHAPITRE 27. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ27 DITE Z.A.C. « FIVES CAIL BABCOCK» À LILLE FIVES ET HELLEMMES.....	273
CHAPITRE 28. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ28 DITE Z.A.C « LES PIERRES BLEUES » À LINSELLES	281
CHAPITRE 29. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ29 DITE Z.A.C. « LA BECQUERELLE» À MARQUETTE-LEZ-LILLE	285
CHAPITRE 30. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ30.1 DITE Z.A.C « LE HAUT TOUQUET » A MARQUETTE-LES-LILLE	297
CHAPITRE 30. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ30.2 DITE Z.A.C. « LE HAUT TOUQUET » À MARQUETTE-LEZ-LILLE	305

CHAPITRE 30. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ30.3 DITE Z.A.C. « LE HAUT TOUQUET » À MARQUETTE-LEZ-LILLE	314
CHAPITRE 30. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE NZ30.4 DITE Z.A.C « LE HAUT TOUQUET » À MARQUETTE-LES-LILLE.....	323
CHAPITRE 31. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ31.1 DITE Z.A.C. « CENTRE-VILLE» À MOUVAUX.....	329
CHAPITRE 31. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ31.2 DITE Z.A.C. « CENTRE-VILLE» À MOUVAUX.....	337
CHAPITRE 32. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ32 DITE Z.A.C. « BERQUIER-FORGETTE » À NEUVILLE-EN-FERRAIN.....	345
CHAPITRE 33. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ33 DITE Z.A.C DU « PETIT MENIN »	
À NEUVILLE-EN-FERRAIN – RONCQ - TOURCOING	353
CHAPITRE 34. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ34 DITE Z.A.C « LES JARDINS DE FLORIADE »	
À QUESNOY-SUR-DEULE	359
CHAPITRE 35. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ35.1 DITE Z.A.C. DU « SITE DE L'ANGE GARDIEN »	
À QUESNOY SUR DEULE	367
CHAPITRE 35. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UPZ35.2 DITE Z.A.C « SITE DE L'ANGE GARDIEN »	
À QUESNOY-SUR-DEULE	373
CHAPITRE 36. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ36.1 DITE Z.A.C « LES VERGERS» À PERENCHIES.....	379
CHAPITRE 36. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ36.2 DITE Z.A.C « LES VERGERS» À PERENCHIES.....	387
CHAPITRE 37. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ37.1 DITE Z.A.C DE « L'UNION » À ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS....	395
CHAPITRE 37. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ37.2 DITE Z.A.C DE « L'UNION » À ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS....	403
CHAPITRE 37. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ37.3 DITE Z.A.C DE « L'UNION » À ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS....	411
CHAPITRE 37. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ37.4 DITE Z.A.C DE « L'UNION » À ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS....	421
CHAPITRE 37. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UPZ37.5 DITE Z.A.C « L'UNION» À ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS	429
CHAPITRE 38. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ38.1 DITE Z.A.C DU « PARC SCIENTIFIQUE	
DE LA HAUTE BORNE » À VILLENEUVE D'ASCQ ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS	435
CHAPITRE 38. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ38.2 DITE Z.A.C DU « PARC SCIENTIFIQUE	
DE LA HAUTE BORNE » À VILLENEUVE D'ASCQ ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS	441
CHAPITRE 39. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ39 DITE Z.A.C « LES JARDINS DU BLANC BALOT » À SANTES	447
CHAPITRE 40. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE AUCAZ40.1 DITE Z.A.C. DE LA « A1 EST » À SECLIN	455
CHAPITRE 40. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ40.2 DITE Z.A.C. DE LA « A1 EST » À SECLIN.....	463
CHAPITRE 41. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ41.1 DITE Z.A.C « L'EPINETTE » À SECLIN.....	467

CHAPITRE 41. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ41.2 DITE Z.A.C « L'EPINETTE » À SECLIN.....	471
CHAPITRE 42. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ42.1 DITE Z.A.C. « L'ORÉE DU BOIS» À VERLINGHEM.....	475
CHAPITRE 42. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ42.2 DITE Z.A.C. « L'ORÉE DU BOIS» À VERLINGHEM.....	487
CHAPITRE 43. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UBZ43.1 DITE Z.A.C « LE RECUEIL » À VILLENEUVE D'ASCQ.....	495
CHAPITRE 43. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ43.2 DITE Z.A.C. DU « RECUEIL » À VILLENEUVE D'ASCQ.....	505
CHAPITRE 43. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ43.2 DITE Z.A.C. DU « RECUEIL » À VILLENEUVE D'ASCQ.....	515
CHAPITRE 44. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ44.1 DITE Z.A.C DU « PARC DU MOULIN » À WAMBRECHIES.....	525
CHAPITRE 44. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ44.2 DITE Z.A.C DU « PARC DU MOULIN » À WAMBRECHIES.....	533
CHAPITRE 45. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ45.1 DITE Z.A.C « LE GRAND COTTIGNIES » À WASQUEHAL.....	539
CHAPITRE 45. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ45.2 DITE Z.A.C. « LE GRAND COTTIGNIES » À WASQUEHAL -.....	549
CHAPITRE 45. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ45.3 DITE Z.A.C « LE GRAND COTTIGNIES » À WASQUEHAL.....	557
CHAPITRE 45. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ45.4 DITE Z.A.C « LE GRAND COTTIGNIES » À WASQUEHAL.....	565
CHAPITRE 45. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ45.5 DITE Z.A.C « LE GRAND COTTIGNIES » À WASQUEHAL.....	571
CHAPITRE 46. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ46 DITE Z.A.C. DU « PARC » À WATTIGNIES	577
CHAPITRE 47. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ47.1 DITE Z.A.C « LE PARC DU BECK » À WATTRELOS	587
CHAPITRE 47. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ47.2 DITE Z.A.C. « LE PARC DU BECK» À WATTRELOS	593
CHAPITRE 47. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UPZ47.3 DITE Z.A.C « LE PARC DU BECK» À WATTRELOS	599
CHAPITRE 48. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ48.1 DITE Z.A.C. « CENTRE-VILLE » À WATTRELOS.....	605
CHAPITRE 48. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UPZ48.2 DITE Z.A.C. « CENTRE-VILLE » À WATTRELOS	609
CHAPITRE 49. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ49 DITE Z.A.C « LE PARC DU WINHOUTE » À WATTRELOS.....	611
CHAPITRE 50. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE NZ50.1 DITE Z.A.C « LES PRES DE LA LYS» À WERVICQ SUD.....	617
CHAPITRE 50. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ50.2 DITE Z.A.C « LES PRES DE LA LYS » À WERVICQ-SUD	627
CHAPITRE 50. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES	
À LA ZONE UZ50.3 DITE Z.A.C « LES PRES DE LA LYS » À WERVICQ-SUD	639

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ1.1 DITE Z.A.C. DU « BIZET » À ARMENTIÈRES

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ1.1 dite la Z.A.C. du « Bizet » à ARMENTIÈRES est une zone affectée à l'habitat et aux services publics et privés.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 10.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile sauf les installations provisoires pour chantiers et foires, et pour les aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage et sauf le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service.
5. Les dépôts de toute nature.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont autorisées :

1. La construction de postes de transformation électrique, de détente gaz, ou tout autre bâtiment destiné à recevoir des équipements de desserte de réseaux
2. Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement et à la réalisation des constructions et annexes autorisées ainsi que ceux destinés à la réalisation d'ouvrages de tamponnement des eaux pluviales ou à l'agrandissement des étangs.
3. Sont autorisés les équipements de type socio-éducatif.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7-

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

Toutefois, l'emprise au sol des constructions peut être portée à 60% en angle de voie, si cela est justifié par le parti architectural.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à la mise en viabilité tels que transformateurs électriques, postes de détente gaz, station de relèvement.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

- la hauteur maximale au faîtage des constructions de type « maison de ville » ne doit pas dépasser 12,50 mètres par rapport au niveau des voies desservant la construction.
- la hauteur maximale au faîtage des constructions de type « petits collectifs » ne doit pas dépasser 15,50 mètres par rapport au niveau des voies desservant la construction.
- le niveau de rez-de-chaussée de la construction doit être implanté au maximum à 0,50 mètre au-dessus de l'altitude de la chaussée qui la dessert.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

- la hauteur à l'égout des toitures des constructions de type « maison de ville » doit être comprise entre 6 et 7 mètres par rapport au niveau des voies desservant la construction (R+1+combles).
- la hauteur à l'égout des toitures des constructions de type « petits collectifs » doit être comprise entre 9 et 10 mètres par rapport au niveau des voies desservant les constructions (R+2+combles).
- cependant, les garages accolés à la construction principale, ou isolés peuvent être en simple rez-de-chaussée avec une hauteur à l'égout du toit de 3 mètres environ.

3. HAUTEUR RELATIVE

Non réglementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent :

- soit s'implanter à la marge de recul prévue au plan,
- soit respecter un retrait maximum de 3 mètres par rapport à cette marge de recul.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives latérales. Cette règle peut être modifiée pour des contraintes architecturales à l'intérieur des « opérations groupées ».

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'entre deux bâtiments non contigus soit aménagée une distance suffisante minimale de 3 mètres, permettant 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.

Les baies éclairant les pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

Ces règles peuvent être modulées, pour des contraintes architecturales et notamment pour la recherche d'un front à rue continu, à l'intérieur des opérations dites « groupées » de plusieurs constructions sous un seul permis de construire.

☐ **ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

I. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES ET DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Le parement des murs doit être traité soit en brique, soit en enduit gratté ou finement taloché, ton pierre, les deux matériaux pouvant être conjugués harmonieusement

Les serres vérandas et autres constructions en verre sont autorisées.

D'une manière générale, les combles aménagés sont autorisés et les toitures doivent présenter 2 pans dont l'inclinaison sur l'horizontale doit être supérieure à 35°. Elles doivent être recouvertes de tuiles.

Toutefois, les ruptures de pente sont autorisées pour la création de brisis ou de coyaux pour lesquels des pentes inférieures à 35° sont permises.

Les garages accolés à la construction principale, ou isolés, peuvent avoir une toiture terrasse.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être placées dans des lieux où elles ne doivent pas être visibles des voies publiques et doivent obligatoirement être masquées par des haies végétales.

II. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Toute clôture non doublée d'une haie ou de plantations grimpantes est formellement interdite.

1. EN LIMITE DES VOIES :

Les clôtures doivent respecter la marge de recul inscrite au plan de zonage.

Les clôtures doivent chercher à organiser une continuité urbaine en reliant les façades des constructions entre elles.

Si tout ou partie du bâtiment est construit en retrait de la marge de recul, la clôture est alors interdite devant ce bâtiment.

Les clôtures doivent être constituées par un mur de 1,70 m construit en matériaux identiques aux façades.

Elles doivent être doublées d'une plante grimpante ou d'une haie, plantée à l'intérieur de la propriété, et visible de l'extérieur.

2. EN LIMITES SÉPARATIVES :

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière ne peuvent dépasser 1,80 mètres de hauteur.

Elles doivent être constituées par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie comportant éventuellement un soubassement de 0,60 m construit en briques ou plaques en béton armé.

La clôture doit être doublée d'une haie ou habillée d'une plante grimpante.

Une clôture « d'intimité » en matériaux identiques à ceux utilisés pour la construction, ou en claustra bois, d'une hauteur maximale de 2 mètres peut être autorisée sur une longueur de 4 mètres à partir de la façade arrière de la construction principale.

☐ **ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Les voiries et les places de stationnement doivent être accompagnées de plates-bandes plantées. Ces plates-bandes doivent être plantées d'essences arbustives basses ou moyennes.

Les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules doivent être aménagées et traitées en espaces verts.

Les haies doivent être agrémentées d'arbustes à fleurs ou à feuillages de couleurs variées.

☐ **ARTICLE 7. STATIONNEMENT**

I. NORMES

A. MAISONS INDIVIDUELLES ET IMMEUBLES COLLECTIFS (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANÇÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Il doit être créé :

- une place par logement,
- une place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de trois logements.

B. LOGEMENT SOCIAL (LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Par la seule application du code de l'urbanisme :

- Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.
- La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

C. POUR LES SERVICES PUBLICS OU PRIVÉS

Il doit être créé pour les constructions ou parties de constructions ou parties de constructions à usage de service une place minimum par 40 m² de surface de plancher.

II. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol doit être plantée à raison d'au minimum un arbuste d'ornement à port diffus par 2 places de parking contiguës.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

□ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

L'accès direct à l'avenue Léon Blum des constructions est interdit sans interposition de contre-allées, fonctionnant en double sens ou en sens unique.

Le débouché de ces contre-allées sur l'avenue ne peut se faire qu'avec une inter distance minimale entre axes d'environ 50 mètres.

Les antennes sont dispensées d'aires de retournement si leur longueur n'excède pas 25 mètres.

□ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur avec interposition éventuelle d'un dispositif de tamponnement.

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ1.2 DITE Z.A.C. DU « BIZET » À ARMENTIERES

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ1.2 dite la Z.A.C. du « Bizet » à ARMENTIERES est une zone affectée à l'habitat et aux services publics et privés.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 6.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3-

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile sauf les installations provisoires pour chantiers et foires, et pour les aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage et sauf le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service.
5. Les dépôts de toute nature.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont autorisées :

1. La construction de postes de transformation électrique, de détente gaz, ou tout autre bâtiment destiné à recevoir des équipements de desserte de réseaux
2. Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement et à la réalisation des constructions et annexes autorisées ainsi que ceux destinés à la réalisation d'ouvrages de tamponnement des eaux pluviales ou à l'agrandissement des étangs.
3. Sont autorisés les équipements de type socio-éducatif.

□ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7-

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

□ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les orielles, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

Toutefois, l'emprise au sol des constructions peut être portée à 60% en angle de voie, si cela est justifié par le parti architectural.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à la mise en viabilité tels que transformateurs électriques, postes de détente gaz, station de relèvement.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur maximale au faîtage des constructions ne doit pas dépasser 14 mètres par rapport au niveau des voies desservant la construction ou du niveau naturel de la parcelle quand celui-ci est supérieur à celui de la voie.

Le niveau de rez-de-chaussée de la construction doit être implanté au maximum à 0,50 mètre au-dessus de l'altitude de la chaussée qui la dessert.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur à l'égout des toitures ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au niveau des voies desservant la construction ou du niveau naturel de la parcelle quand celui-ci est supérieur à celui de la voie.

3. HAUTEUR RELATIVE

Non réglementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter:

- Un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies. Ce retrait est porté à 5 mètres minimum devant la porte de chaque garage si l'accès au garage se fait directement à partir de la voie.
- Cette règle ne s'applique pas aux postes de transformation électrique.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent :

- soit respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales de l'unité foncière et être comprises dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir de 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 ;
- soit s'implanter sur une limite séparative latérale unique et respecter la distance minimale précédente par rapport aux autres limites de l'unité foncière.

Les abris de jardin d'une surface inférieure à 10 m² doivent être implantés en respectant une distance de 1 mètre des limites séparatives de la parcelle.

Les postes de transformation électrique publics peuvent être implantés sur les limites séparatives de l'unité foncière.

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'entre deux bâtiments non contigus soit aménagée une distance suffisante minimale de 3 mètres, permettant 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.

Les baies éclairant les pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal de référence.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

I. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES ET DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Le parement des murs doit être traité soit en brique, soit en enduit gratté ou finement taloché, ton pierre, les deux matériaux pouvant être conjugués harmonieusement

Les serres vérandas et autres constructions en verre sont autorisées.

D'une manière générale, les combles aménagés sont autorisés et les toitures doivent présenter 2 pans dont l'inclinaison sur l'horizontale doit être supérieure à 35°. Elles doivent être recouvertes de tuiles.

Toutefois, les ruptures de pente sont autorisées pour la création de brisis ou de coyaux pour lesquels des pentes inférieures à 35° sont permises.

Les garages accolés à la construction principale, ou isolés, peuvent avoir une toiture terrasse.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être placées dans des lieux où elles ne doivent pas être visibles des voies publiques et doivent obligatoirement être masquées par des haies végétales.

II. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Toute clôture non doublée d'une haie ou de plantations grimpantes est formellement interdite.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que dans la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie, doublées d'une haie, le tout ne devant pas dépasser 1,20 mètre.

1. EN LIMITE DES VOIES :

Les clôtures doivent respecter la marge de recul inscrite au plan de zonage.

Les clôtures doivent chercher à organiser une continuité urbaine en reliant les façades des constructions entre elles.

Si tout ou partie du bâtiment est construit en retrait de la marge de recul, la clôture est alors interdite devant ce bâtiment.

Les clôtures doivent être constituées par un mur de 1,70 m construit en matériaux identiques aux façades.

Elles doivent être doublées d'une plante grimpante ou d'une haie, plantée à l'intérieur de la propriété, et visible de l'extérieur.

2. EN LIMITES SÉPARATIVES :

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière ne peuvent dépasser 1,80 mètres de hauteur.

Elles doivent être constituées par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie comportant éventuellement un soubassement de 0,60 m construit en briques ou plaques en béton armé.

La clôture doit être doublée d'une haie ou habillée d'une plante grimpante.

Une clôture « d'intimité » en matériaux identiques à ceux utilisés pour la construction, ou en claustra bois, d'une hauteur maximale de 2 mètres peut être autorisée sur une longueur de 4 mètres à partir de la façade arrière de la construction principale.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Les voiries et les places de stationnement doivent être accompagnées de plates-bandes plantées. Ces plates-bandes doivent être plantées d'essences arbustives basses ou moyennes.

Les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules doivent être aménagées et traitées en espaces verts.

Les haies doivent être agrémentées d'arbustes à fleurs ou à feuillages de couleurs variées.

☐ **ARTICLE 7. STATIONNEMENT**

I. NORMES

A. MAISONS INDIVIDUELLES ET IMMEUBLES COLLECTIFS (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANÇÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Il doit être créé :

- une place par logement,
- une place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de trois logements.

B. LOGEMENT SOCIAL (LOGEMENT LOCATIF FINANÇÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Par la seule application du code de l'urbanisme :

d. Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

e. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

C. POUR LES SERVICES PUBLICS OU PRIVÉS

Il doit être créé pour les constructions ou parties de constructions ou parties de constructions à usage de service une place minimum par 40 m² de surface de plancher.

II. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol doit être plantée à raison d'au minimum un arbuste d'ornement à port diffus par 2 places de parking contiguës.

SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ **ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

L'accès direct à l'avenue Léon Blum des constructions est interdit sans interposition de contre-allées, fonctionnant en double sens ou en sens unique.

Le débouché de ces contre-allées sur l'avenue ne peut se faire qu'avec une interdistance minimale entre axes d'environ 50 mètres.

Les antennes sont dispensées d'aires de retournement si leur longueur n'excède pas 25 mètres.

☐ **ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur avec interposition éventuelle d'un dispositif de tamponnement.

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ1.3 DITE Z.A.C. DU « BIZET » À ARMENTIERES

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ1.3 dite la Z.A.C. du « Bizet » à ARMENTIERES est une zone affectée à l'habitat et aux services publics et privés.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 16.500 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3-

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile sauf les installations provisoires pour chantiers et foires, et pour les aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage et sauf le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service.
5. Les dépôts de toute nature.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont autorisées :

1. La construction de postes de transformation électrique, de détente gaz, ou tout autre bâtiment destiné à recevoir des équipements de desserte de réseaux
2. Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement et à la réalisation des constructions et annexes autorisées ainsi que ceux destinés à la réalisation d'ouvrages de tamponnement des eaux pluviales ou à l'agrandissement des étangs.
3. Toute unité foncière, pour être constructible doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 5 mètres. Cette règle n'est pas applicable aux travaux effectués sur des constructions existantes ni aux équipements d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à la mise en viabilité, tels que transformateurs électriques, postes de détente gaz, stations de relèvement, ni aux garages quand ceux-ci ne sont pas annexés à l'habitation.

□ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

□ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à la mise en viabilité tels que transformateurs électriques, postes de détente gaz, station de relèvement.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur maximale au faîtage des constructions ne doit pas dépasser 9,50 mètres par rapport au niveau des voies desservant la construction ou du niveau naturel de la parcelle quand celui-ci est supérieur à celui de la voie.

La construction principale doit être composée d'un rez-de-chaussée surmonté d'un comble aménagé ou non.

Les constructions en demi-niveau sont autorisées.

Le niveau de rez-de-chaussée de la construction doit être implanté au maximum à 0,50 mètre au-dessus de l'altitude de la chaussée qui la dessert

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur à l'égout des toitures ne doit pas excéder 4 mètres par rapport au niveau des voies desservant la construction ou du niveau naturel de la parcelle quand celui-ci est supérieur à celui de la voie.

3. HAUTEUR RELATIVE

Non réglementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter:

- Un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Cette règle ne s'applique pas aux postes de transformation électrique.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent :

- soit respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales de l'unité foncière et être comprises dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir de 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 ;
- soit s'implanter sur une limite séparative latérale unique et respecter la distance minimale précédente par rapport aux autres limites de l'unité foncière.

Les abris de jardin d'une surface inférieure à 10 m² doivent être implantés en respectant une distance de 1 mètre des limites séparatives de la parcelle.

Les postes de transformation électrique publics peuvent être implantés sur les limites séparatives de l'unité foncière.

Toutes les constructions doivent respecter la servitude non aedificandi de 5 mètres le long de la frontière Belge.

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'entre deux bâtiments non contigus soit aménagée une distance suffisante minimale de 3 mètres, permettant 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.

Les baies éclairant les pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal de référence.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

I. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES ET DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Le parement des murs doit être traité soit en brique, soit en enduit gratté ou finement taloché, ton pierre, les deux matériaux pouvant être conjugués harmonieusement.

Les serres vérandas et autres constructions en verre sont autorisées.

D'une manière générale, les combles aménagés sont autorisés et les toitures doivent présenter 2 pans dont l'inclinaison sur l'horizontale doit être comprise entre 35° et 50°. Elles doivent être recouvertes de tuiles.

Toutefois, les toitures des bâtiments annexes au bâtiment principal peuvent être réalisées sous forme de toiture terrasse, sans pour autant représenter plus de 30% du total des toitures ; les ruptures de pente sont autorisées pour la création de brisis ou de coyaux pour lesquels des pentes inférieures à 35° ou supérieures à 50° sont permises.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (cheminées, etc...) doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être placées dans des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques et doivent obligatoirement être masquées par des haies végétales.

II. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Toute clôture non doublée d'une haie ou de plantations grimpantes est formellement interdite.

Les haies doivent alterner plusieurs essences arbustives avec des espèces à fleurs, à feuilles caduques et à feuilles persistantes.

1. EN LIMITE DES VOIES :

Les clôtures, tant à l'alignement des voies publiques qu'en limite de voie privée ainsi que dans l'emprise de la marge de recul doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages plastifiés verts ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut en briques dont la hauteur ne peut excéder 0,60 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,20 mètres, doublé d'une haie vive
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, doublé d'une haie vive.

2. EN LIMITES SÉPARATIVES :

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière ne peuvent dépasser 1,80 mètres de hauteur. Si les deux unités foncières à séparer présentent entre-elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du terrain inférieur.

Elles doivent obligatoirement être doublées d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles doivent être constituées, soit par un grillage de plastique vert, soit par des panneaux de bois comptant au moins 50% de vide.

Une clôture « d'intimité » en matériaux identiques à ceux utilisés pour la construction, ou en claustra bois, d'une hauteur maximale de 2 mètres peut être autorisée sur une longueur de 4 mètres à partir de la façade arrière de la construction principale.

Si le jardin est bordé par une voie ou un chemin, les portillons sont autorisés. Ils doivent être en bois plein et peints de couleur vert foncé.

☐ **ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Les voiries et les places de stationnement doivent être accompagnées de plates-bandes plantées. Ces plates-bandes doivent être plantées d'essences arbustives basses ou moyennes.

Les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules doivent être aménagées et traitées en espaces verts.

Les haies doivent être agrémentées d'arbustes à fleurs ou à feuillages de couleurs variées.

☐ **ARTICLE 7. STATIONNEMENT**

I. NORMES

A. MAISONS INDIVIDUELLES ET IMMEUBLES COLLECTIFS (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANÇÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Il doit être créé :

- deux places dont une couverte,
- une place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements.

B. LOGEMENT SOCIAL (LOGEMENT LOCATIF FINANÇÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Par la seule application du code de l'urbanisme :

- Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

C. POUR LES SERVICES PUBLICS OU PRIVÉS

Il doit être créé pour les constructions ou parties de constructions ou parties de constructions à usage de service une place minimum par 40 m² de surface de plancher.

II. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol doit être plantée à raison d'au minimum un arbuste d'ornement à port diffus par 2 places de parking contiguës.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9-

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

L'accès direct à l'avenue Léon Blum des constructions est interdit sans interposition de contre-allées, fonctionnant en double sens ou en sens unique.

Le débouché de ces contre-allées sur l'avenue ne peut se faire qu'avec une interdistance minimale entre axes d'environ 50 mètres.

Les antennes sont dispensées d'aires de retournement si leur longueur n'excède pas 25 mètres.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur avec interposition éventuelle d'un dispositif de tamponnement.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ1.4 DITE Z.A.C. DU « BIZET » À ARMENTIÈRE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ1.4 dite la Z.A.C. du « Bizet » à ARMENTIERES est une zone affectée à l'habitat et aux services publics et privés.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 5.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ ARTICLES 1 À 3

□ ARTICLE 1 : INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile sauf les installations provisoires pour chantiers et foires, et pour les aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage et sauf 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 dépôts de matériaux sur l'ensemble des berges des rivières, sauf dans le cadre de travaux d'aménagement programmés sur le domaine public fluvial.

□ ARTICLE 2 : AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont autorisées :

1. La construction de postes de transformation électrique, de détente gaz, ou tout autre bâtiment destiné à recevoir des équipements de desserte de réseaux
2. Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement et à la réalisation des constructions et annexes autorisées ainsi que ceux destinés à la réalisation d'ouvrages de tamponnement des eaux pluviales ou à l'agrandissement des étangs.
3. Les équipements publics à usage social, éducatif, scolaire.

□ 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 orielles, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 25% de la surface de l'unité foncière.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à la mise en viabilité tels que transformateurs électriques, postes de détente gaz, station de relèvement.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale au faîtage des constructions ne doit pas dépasser 14,50 mètres par rapport au niveau des voies desservant la construction ou du niveau naturel de la parcelle quand celui-ci est supérieur à celui de la voie.

Le niveau de rez-de-chaussée de la construction doit être implanté au maximum à 0,50 mètre au-dessus de l'altitude de la chaussée qui la dessert.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur à l'égout des toitures ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au niveau des voies desservant la construction ou du niveau naturel de la parcelle quand celui-ci est supérieur à celui de la voie.

3. HAUTEUR RELATIVE

Non réglementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter:

- Un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Cette règle ne s'applique pas aux postes de transformation électrique.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent :

- respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales de la parcelle,
- être comprise dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'un mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

Les abris de jardin d'une surface inférieure à 10 m² doivent être implantés en respectant une distance de 1 mètre par rapport aux limites séparatives de la parcelle.

Les postes de transformation électrique publics peuvent être implantés sur les limites séparatives de l'unité foncière.

Toutes les constructions doivent respecter la servitude non aedificandi de 5 mètres le long de la frontière Belge.

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'entre deux bâtiments non contigus soit aménagée une distance suffisante minimale de 3 mètres, permettant 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.

Les baies éclairant les pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

I. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES ET DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Le parement des murs doit être traité soit en brique, soit en enduit gratté ou finement taloché, ton pierre, les deux matériaux pouvant être conjugués harmonieusement.

Les serres vérandas et autres constructions en verre sont autorisées.

D'une manière générale, les combles aménagés sont autorisés et les toitures doivent présenter 2 pans dont l'inclinaison sur l'horizontale doit être comprise entre 35° et 50°. Elles doivent être recouvertes de tuiles.

Toutefois, les toitures des bâtiments annexes au bâtiment principal peuvent être réalisées sous forme de toiture terrasse, sans pour autant représenter plus de 30% du total des toitures ; les ruptures de pente sont autorisées pour la création de brisis ou de coyaux pour lesquels des pentes inférieures à 35° ou supérieures à 50° sont permises.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (cheminées, etc...) doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être placées dans des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques et doivent obligatoirement être masquées par des haies végétales.

II. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Toute clôture non doublée d'une haie ou de plantations grimpantes est formellement interdite.

Les haies doivent alterner plusieurs essences arbustives avec des espèces à fleurs, à feuilles caduques et à feuilles persistantes.

L'emploi de poteaux et de plaques de béton est formellement interdit.

1. EN LIMITE DES VOIES :

Les clôtures, tant à l'alignement des voies publiques qu'en limite de voie privée ainsi que dans l'emprise de la marge de recul doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages plastifiés verts ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut en briques dont la hauteur ne peut excéder 0,60 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,20 mètres, doublé d'une haie vive
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,60 mètre, doublé d'une haie vive.

2. EN LIMITES SÉPARATIVES :

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière ne peuvent dépasser 1,80 mètres de hauteur. Si les deux unités foncières à séparer présentent entre-elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du terrain inférieur.

Elles doivent obligatoirement être doublées d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres. Elles doivent être constituées, soit par un grillage de plastique vert, soit par des panneaux de bois comptant au moins 50% de vide.

Une clôture « d'intimité » en matériaux identiques à ceux utilisés pour la construction, ou en claustra bois, d'une hauteur maximale de 2 mètres peut être autorisée sur une longueur de 4 mètres à partir de la façade arrière de la construction principale.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Les voiries et les places de stationnement doivent être accompagnées de plates-bandes plantées. Ces plates-bandes doivent être plantées d'essences arbustives basses ou moyennes.

Les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules doivent être aménagées et traitées en espaces verts.

Les haies doivent être agrémentées d'arbustes à fleurs ou à feuillages de couleurs variées.

Parmi les essences choisies doivent notamment alterner des espèces à fleurs, à feuilles caduques et à feuilles persistantes.

☐ **ARTICLE 7. STATIONNEMENT**

I. NORMES

A. MAISON INDIVIDUELLES ET IMMEUBLES COLLECTIFS (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Il doit être créé :

- deux places dont une couverte,
- une place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements.

B. LOGEMENT SOCIAL (LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Par la seule application du code de l'urbanisme :

- Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

C. POUR LES SERVICES PUBLICS OU PRIVÉS

Il doit être créé pour les constructions ou parties de constructions ou parties de constructions à usage de service une place minimum par 40 m² de surface de plancher.

II. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ2 DITE Z.A.C. « CENTRE-VILLE CŒUR DE BOURG » À BONDUES

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ2 dite la Z.A.C. «Centre-Ville _ Cœur de Bourg» à BONDUES est une zone urbaine mixte, à caractère central à dominante d'habitat pouvant comporter des équipements, des commerces et des activités tertiaires.

Cette zone vise à promouvoir une offre diversifiée de logements ainsi qu'une mixité fonctionnelle tout en s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Est interdit le commerce de détail autre que celui autorisé par l'article 2.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone défini ci-dessus.

Est interdit le commerce de détail dans la limite de 1150 m² de surfaces de plancher qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce.

□ 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 URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	<i>Habitation Commerce / Activités de service / Tertiaire.</i>	30 %
	<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière</i>	Non réglementée
	<i>Autres activités des secteurs secondaires</i>	Non réglementée
Hauteur maximum	<i>Hauteur absolue</i>	13 mètres
	<i>Hauteur façade</i>	10 mètres
	<i>Hauteur relative</i>	Réglementée (cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies		Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Si la configuration de l'unité foncière ne le permet pas (ex : unité foncière en arrière-plan, configuration de la voie,...), une implantation en retrait est autorisée sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant et que l'accès depuis la voie ouverte à la circulation fasse l'objet d'un traitement architectural de nature à s'inscrire dans la continuité du front bâti si celui-ci existe.
	<i>Bande de constructibilité</i>	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<i>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales</i>	La construction doit jouxter la limite séparative. Toutefois, la construction est autorisée à s'implanter en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$). Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : La construction est autorisée à jouxter la limite séparative sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	<i>Implantation par rapport aux limites non latérales</i>	La construction doit être implantée en retrait de la limite séparative non latérale. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$). Toutefois, dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 10 mètres : la construction est autorisée à jouxter la limite séparative non latérale sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	Espaces de pleine terre végétalisés	habitation/ autres activités du secteur tertiaire = 25% commerce / activités de service / autres activités du secteur secondaire = 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. 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 m ² , 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 5m ² /logement

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. NORMES POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS ET VÉLOS

Les normes en matière de stationnement reprises aux dispositions générales ne s'appliquent pas à la présente Z.A.C. Les normes ci-dessous s'appliquent.

A. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

1. MAISONS INDIVIDUELLES ET IMMEUBLES COLLECTIFS (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Il doit être créé au minimum :

- deux places par maison individuelle dont une place pour le stationnement temporaire des résidents et des visiteurs ;
- pour les logements collectifs :
- pour les programmes de cinq logements maximum, deux places de stationnement par logement,
- pour les programmes de plus de cinq logements, une place et demi de stationnement par logement (arrondie au nombre entier supérieur).

2. FOYERS-RÉSIDENCES

Pour les résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, résidences hôtelières à vocation sociale, résidences sociales, résidences pour personnes handicapées et autres foyers résidences :

Le pétitionnaire doit justifier que les besoins en stationnement issus du projet, y compris pour les visiteurs, sont assurés en tenant compte de la nature du projet, de sa situation géographique, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transport collectifs.

3. LOGEMENT SOCIAL (LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Par la seule application du code de l'urbanisme :

- Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

4. DISPOSITIONS COMMUNES AUX IMMEUBLES COLLECTIFS ET FOYERS-RÉSIDENCES

a/ Places des visiteurs pour les immeubles collectifs uniquement

Il doit être créé au minimum une place réservée aux visiteurs par tranche de quatre logements pour les opérations comportant plus de 20 logements.

Ces places ne doivent pas être regroupées mais réparties dans l'opération, ni être situées en bout d'impasse afin de ne pas disparaître lors de la réalisation du prolongement éventuel.

b/ Stationnement des vélos pour les immeubles collectifs et les foyers résidences

Il doit être créé dans les immeubles collectifs de logements et foyers-résidences, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos des résidents, des visiteurs et du personnel, à raison de 1,50 m² par logement.

B. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS

Il doit être créé pour tous les usages suivants, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

1. POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

2. POUR LES COMMERCEs, BUREAUX ET SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE PUBLIC OU PRIVÉ, SAUF LES HÔTELS)

Les places de stationnement exigées sont à l'usage des employés et des visiteurs.

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, 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.

II. TAILLE DES PLACES, CONDITIONS ET MODES DE RÉALISATION

Cf. dispositions générales.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Cf. dispositions générales.

■ 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 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ3 DITE Z.A.C « LE DOMAINE DE LA VALLEE » À BOUSBECQUE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ3 dite la Z.A.C. « Le Domaine de la Vallée » à BOUSBECQUE est une zone urbaine mixte de densité moyenne assurant une transition entre les quartiers centraux et les quartiers de plus faible densité, avec une dominante d'habitat.

La surface de plancher constructible autorisée pour les besoins de la zone ne peut excéder 30.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits:

1. Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, et tous branchements aériens.
2. Les dépôts de toute nature.
3. Les affouillements et exhaussements non liés à l'aménagement et à la réalisation des constructions et annexes.
4. Les établissements classés prévus par la loi 76.663 du 19 juillet 1976.
5. Les garages en sous-sol.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

I. POUR ÊTRE CONSTRUCTIBLE, TOUTE UNITÉ FONCIÈRE DOIT PRÉSENTER UNE LARGUEUR MINIMUM DE :

- 8 mètres pour les locatifs,
- 10 mètres pour les logements jumelés en accession,
- 12 mètres pour les logements individuels en accession.

Pour les parcelles situées en retrait des voies et desservies par des accès privés de 4 mètres de large, la largeur de l'unité foncière prise en compte est celle mesurée en fin d'accès.

La largeur de façade à rue ne peut pas être inférieure à 4 mètres.

II. L'HABITAT EST AUTORISÉ SOUS FORME :

- de logements individuels isolés,
- de logements individuels mitoyens par groupe de 5 maximum,
- de logements collectifs, avec un maximum de 5 logements par entrée.

Les activités compatibles avec le caractère de la zone (professions libérales), sont autorisées si elles viennent en complément des surfaces affectées à la résidence principale de l'utilisateur dans le respect résidentiel de la zone.

En dehors des emprises des constructions peuvent s'implanter des services et équipements publics (EDF-GDF-Câbles) respectant les dispositions de l'article 1.

□ 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 orielles, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface maximale d'emprise au sol ne doit pas excéder :

- 50% de la superficie de la parcelle pour le locatif,
- 35% de la superficie de la parcelle pour l'accession,
- 30% de la superficie de la parcelle pour les lots libres.

B. HAUTEURS

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne peut pas être établi à plus de 0,50 mètre du niveau de l'accès à l'alignement de la propriété.

1. HAUTEUR ABSOLUE

Pour les collectifs, la hauteur maximale autorisée est rez-de-chaussée + 1 niveau + comble aménageable.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale au faîtage est de 9,50 mètres par rapport au niveau zéro de l'habitation.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

Non réglementée.

3. HAUTEUR RELATIVE

Non réglementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres au minimum de l'alignement et 5 mètres au minimum pour les garages.

En bordure de la RD 64, les constructions doivent respecter la marge de recul du plan.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés mitoyennes à la zone UZ1.1.

Les constructions en limite séparative sont autorisées.

Dans tous les autres cas, un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites parcellaires doit être respecté et une distance de 3 mètres entre pignons est obligatoire.

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

Les annexes, d'une hauteur maximale de 3 mètres, doivent être implantées en liaison avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'une composition d'ensemble de l'opération.

☐ **ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

A. PRINCIPE GÉNÉRAL

Conformément au code de l'urbanisme, en aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. TRAITEMENT DES FAÇADES ET ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les façades et pignons des constructions doivent être réalisés en briques dans la gamme des rouges ou jaunes, les tons doivent être ceux des briques locales. Les couvertures des corps de bâtiments principaux doivent être réalisées en tuiles béton ou terre cuite dans la gamme du rouge au brun.

Tout versant de toiture principale visible depuis la voie publique doit avoir une pente supérieure ou égale à 45° pour les logements à l'étage. Les coyaux ou prolongements de toitures sont admis en faible pente. Les toitures de plain-pied peuvent avoir une pente à partir de 35°.

Les citernes à gaz sont interdites. Les éventuelles citernes à mazout doivent être intégrées dans le bâtiment.

Les opérations groupées doivent se caractériser par une unité de composition architecturale.

2. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Les clôtures et portails sont interdits sur la partie située entre la façade de la construction et la voie publique. Seules les haies d'une hauteur maximale de 1,20 mètre sont autorisées en partie avant.

Dans le prolongement de la façade toutes les clôtures doivent être composées d'un grillage plastifié pouvant surmonter le muret en maçonnerie assorti à la construction principale. La hauteur totale ne doit pas excéder 1,40 mètre, la hauteur du muret en maçonnerie ne doit pas excéder 0,60 mètre.

Ces clôtures doivent être doublées d'une haie vive d'essence locale.

Ces clôtures ne sont toutefois pas obligatoires.

Les clôtures considérées comme des prolongements et des accompagnements des constructions doivent être obligatoirement réalisées en maçonnerie de même nature que celle de la construction attenante.

☐ **ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Les espaces verts privatifs doivent couvrir au minimum 1/3 de la superficie de la parcelle, la partie située en façade des constructions doit être traitée en espaces verts, à l'exception des accès.

☐ **ARTICLE 7. STATIONNEMENT**

Il doit être créé au minimum :

- 2 places dont une couverte par logement en accession dans les bâtiments d'habitation individuelle,
- 1 place pour les logements locatifs dans les bâtiments d'habitation individuelle,
- 1 place pour 70 m² de surface de plancher. avec un minimum d'1 place par logement pour les bâtiments d'habitation collective,
- Il doit être prévu au moins 1 place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 5 logements à l'usage de visiteurs,
- En cas d'activité libérale, 1 place par 40 m² de plancher affectée à cette activité doit être prévue en complément.

☒ **SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -**

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

☐ **ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Les voies intérieures à créer doivent être librement ouvertes à la circulation publique.

☐ **ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les réseaux doivent de préférence être implantés dans les accotements des chaussées ou en piétonniers. Les branchements conformes aux réglementations en vigueur doivent être réalisés sous la forme de murets en maçonnerie de briques comprenant les coffrets EDF-GDF et la boîte aux lettres.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ4.1 DITE Z.A.C. « DOMAINE DU ROUVROY » À CAPINGHEM

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ4.1 dite la Z.A.C. « Domaine du Rouvroy » à CAPINGHEM est une zone urbaine mixte de faible densité à dominante d'habitat pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et industrielles, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 30.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10m² maximum y sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes, à l'exception : des installations provisoires pour chantiers et foires, des installations prévues à l'article 2, des aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage, du stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

A. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux travaux effectués sur des constructions existantes, ni à la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France.

Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres. Toutefois, dans le cas de "dent creuse", la construction ou la reconstruction peut être autorisée sur des unités foncières dont la longueur riveraine sur une voie publique ou privée est inférieure à 5 mètres.

Toute unité foncière située en arrière-plan, et raccordée à la voie publique ou privée par un accès automobile dans les conditions fixées à la section 3, doit avoir sa plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

B. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont autorisés :

1. La création d'établissements à usage commercial d'une surface inférieure à 2.000 m² comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, est autorisée sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et que l'activité considérée corresponde à des besoins liés au caractère de la zone.
2. Les activités de type artisanal et de services sous réserve d'être sans nuisance.
3. Le stationnement de 1 à 5 caravanes (selon les normes nationales actuelles) est autorisé pendant moins de 3 mois continus, sous réserve d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.
4. Le campement à la ferme dans la limite maximale de vingt campeurs ou de six abris de campement (selon les normes nationales actuelles).
5. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées 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 :

a/ 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,

b/ implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:

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

6. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

☐ **ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

☒ **SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -**

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ **ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface brute maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 30 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation,
- 75 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'activité agricole.
- 100% pour les bâtiments à vocation sociale ou de type résidence-foyer pour personnes âgées.
- 70 % dans les autres cas.

Lorsque l'opération envisagée a pour objet l'extension d'une habitation ou la création de pièces supplémentaires dans une habitation sur une unité foncière issue d'une opération groupée, créée depuis le 27 septembre 1985, l'emprise au sol des constructions, toutes extensions comprises, est limitée à 70 % de la surface de cette unité foncière.

3. EXCEPTIONS

Le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

1. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
2. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.
3. en cas de "dent creuse".
4. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une 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.
5. 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.
6. 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 13,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Toutefois :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur à l'égout des toitures ne doit pas excéder 6 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation sauf pour les équipements publics de superstructure dont la hauteur est fixée à 9 mètres.

Dans le cas de « dent creuse » une hauteur sous corniche identique à celle de l'un des immeubles voisin peut être imposée pour des raisons architecturales.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2. Les constructions doivent, soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan) ou de la limite de la voie privée. Ce retrait ne peut être inférieur à 5 mètres.

Toutefois :

- lorsque la profondeur de la parcelle est inférieure ou égale à 20 mètres, le retrait des constructions à usage d'habitation ne peut être inférieur à 3 mètres
- ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation en façade à partir de celle de l'une des constructions voisines peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

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

5. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

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

1. Tout point d'un bâtiment doit être compris à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à deux mètres cinquante.

2. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement.

al À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la marge de recul inscrite au plan, ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiment jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à quinze mètres ; la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur, les constructions doivent respecter un recul de 2,50 mètres par rapport à la limite séparative non latérale.

b/ Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur : est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres de hauteur 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, les constructions doivent respecter un recul de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

A. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

B. DISPOSITIONS APPLICABLES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

a/ Choix des matériaux

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frotassés ou feutrés.

b/ Traitement des façades

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées", doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'oeil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent, soit être construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Le parement des éléments de clôtures maçonnées doit être traité en harmonie avec la construction.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les « opérations groupées » à édifier dans la Z.A.C., l'implantation, la hauteur et l'aspect de la clôture, en limite de l'espace public et en limite séparative, donnent lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect.

☐ **ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 20 logements sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 10.000m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 5 % du terrain d'assiette de l'opération, du fait de la grande taille des unités foncières.

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.

☐ **ARTICLE 7. STATIONNEMENT**

I. NORMES

A. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être créé au minimum :

- pour les maisons individuelles : deux places de stationnement minimum sur la parcelle en dehors des garages ;
- pour les logements collectifs : deux places pour les programmes de cinq logements maximum, une place et demi par logement (arrondie au nombre entier supérieur) pour les programmes de plus de cinq logements (y compris les garages).
- pour le logement social et la résidence-foyer pour personnes âgées (béguinage) : une place de stationnement par logement.

II. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

☒ **SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -**

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ **ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Les voies d'intérêt privé en impasse dont la longueur n'excède pas 50 mètres ou desservant au plus 4 lots sont dispensées d'aire de retournement. Leur emprise minimale est de 5 mètres.

☐ **ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ4.2 DITE Z.A.C. « DOMAINE DU ROUVROY » À CAPINGHEM

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ4.2 dite la Z.A.C. « Domaine du Rouvroy » à CAPINGHEM est une zone urbaine mixte de très faible densité à dominante d'habitat pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et industrielles, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 2.200 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes, à l'exception : des installations provisoires pour chantiers et foires, des installations prévues à l'article 2, des aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage, du stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

A. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux travaux effectués sur des constructions existantes, ni à la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France.

Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

2. Toutefois, dans le cas de "dent creuse", la construction ou la reconstruction peut être autorisée sur des unités foncières dont la longueur riveraine sur une voie publique ou privée est inférieure à 5 mètres.
3. Toute unité foncière située en arrière-plan, et raccordée à la voie publique ou privée par un accès automobile dans les conditions fixées à la section 3, doit avoir sa plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.
4. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

B. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont autorisés :

1. La création d'établissements à usage commercial d'une surface inférieure à 2.000 m² comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, est autorisée sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et que l'activité considérée corresponde à des besoins liés au caractère de la zone.
2. Les activités de type artisanal et de services sous réserve d'être sans nuisance.
3. Le stationnement de 1 à 5 caravanes (selon les normes nationales actuelles) est autorisé pendant moins de 3 mois continus, sous réserve d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.
4. Le campement à la ferme dans la limite maximale de vingt campeurs ou de six abris de campement (selon les normes nationales actuelles).
5. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées au code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :
 - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions relatives aux hauteurs du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
 - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
 - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.
- 6. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface brute maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 30 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation,

- 100% pour les bâtiments à vocation sociale ou de type résidence-foyer pour personnes âgées.

Lorsque l'opération envisagée a pour objet l'extension d'une habitation ou la création de pièces supplémentaires dans une habitation sur une unité foncière issue d'une opération groupée, créée depuis le 27 septembre 1985, l'emprise au sol des constructions, toutes extensions comprises, est limitée à 70 % de la surface de cette unité foncière.

3. EXCEPTIONS

Le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

1. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
2. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.
3. en cas de "dent creuse".
4. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une 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.
5. 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.
6. 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 13,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Toutefois :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur à l'égout des toitures ne doit pas excéder 6 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation sauf pour les équipements publics de superstructure dont la hauteur est fixée à 9 mètres.

Dans le cas de « dent creuse » une hauteur sous corniche identique à celle de l'un des immeubles voisin peut être imposée pour des raisons architecturales.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou

piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2. Les constructions doivent, soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan) ou de la limite de la voie privée. Ce retrait ne peut être inférieur à 5 mètres.

Toutefois :

- lorsque la profondeur de la parcelle est inférieure ou égale à 20 mètres, le retrait des constructions à usage d'habitation ne peut être inférieur à 3 mètres
- ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation en façade à partir de celle de l'une des constructions voisines peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

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

5. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

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

1. Tout point d'un bâtiment doit être compris à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à deux mètres cinquante.

2. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement.

af à l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la marge de recul inscrite au plan, ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiment jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à quinze mètres ; la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur, les constructions doivent respecter un recul de 2,50 mètres par rapport à la limite séparative non latérale.

b/ au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres de hauteur 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, les constructions doivent respecter un recul de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

A. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

B. DISPOSITIONS APPLICABLES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

a/ Choix des matériaux

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frotassés ou feutrés.

b/ Traitement des façades

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées", doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'oeil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent, soit être construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Le parement des éléments de clôtures maçonnées doit être traité en harmonie avec la construction.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les « opérations groupées » à édifier dans la Z.A.C., l'implantation, la hauteur et l'aspect de la clôture, en limite de l'espace public et en limite séparative, donnent lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect.

☐ **ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 20 logements sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 10.000m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 5 % du terrain d'assiette de l'opération, du fait de la grande taille des unités foncières.

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.

☐ **ARTICLE 7. STATIONNEMENT**

I. NORMES

Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) et transformations de surfaces en matière de logement

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être créé au minimum :

- pour les maisons individuelles : deux places de stationnement minimum sur la parcelle en dehors des garages ;
- pour les logements collectifs : deux places pour les programmes de cinq logements maximum, une place et demi par logement (arrondi au nombre entier supérieur) pour les programmes de plus de cinq logements (y compris les garages).
- pour le logement social et la résidence-foyer pour personnes âgées (béguinage) : une place de stationnement par logement.

II. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

☒ **SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -**

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ **ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Les voies d'intérêt privé en impasse dont la longueur n'excède pas 50 mètres ou desservant au plus 4 lots sont dispensées d'aire de retournement. Leur emprise minimale est de 5 mètres.

☐ **ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ5 DITE Z.A.C « LA GAIE PERCHE » À COMINES

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ5 dite la Z.A.C. « La Gaie Perche » à COMINES est une zone économique réservée à des activités de commerce de gros, de transport, d'entrepôt, de service, de bureaux et de fabrication, dans laquelle les activités de vente aux particuliers sont interdites.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 460.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Les activités de vente au détail sont interdites.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
 - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
 - soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.
4. Les dépôts à l'air libre autres que ceux autorisés à l'article 1 sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie. Les dépôts de vieilles ferrailles sont autorisés dans la limite de 5 m².
5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.

□ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de chaque unité foncière.

Ne sont pas pris en compte dans l'application du rapport ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux :

- les aires de stockage à l'air libre
- les bassins de décantation, de traitement, de recyclage
- les aires de stationnement
- et tout dispositif ou appareillage externe nécessaire à la bonne marche de l'installation, sans que l'emprise totale de ces dispositifs, y compris les bâtiments construits, excède 80% de la surface totale

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 19,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente, la hauteur absolue est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Exceptions :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées.
- Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement de l'activité.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 17,50 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou à la limite des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies de circulation. Les quais de chargement côté voirie doivent être implantés avec un recul minimum de 30 mètres par rapport à celle-ci.

Un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 945 doit être respecté le long de la limite de la zone.

Un recul de 35 mètres à partir de l'axe de la voie de contournement doit être respecté le long de la limite de la zone.

Toutefois, les transformateurs peuvent être implantés en respectant l'alignement des clôtures en façade de lot, c'est à dire à deux mètres de la limite parcellaire.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En limite du terrain, l'implantation des bâtiments doit permettre l'entretien facile du sol et des constructions, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les prospects entre bâtiments doivent permettre l'entretien facile du sol et des constructions, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. TRAITEMENT DES FAÇADES ET DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un mouvement de terrain ou des plantations.

Les constructions doivent être caractérisées par la simplicité des volumes, l'unité des structures et des matériaux, l'homogénéité des coloris retenus pour les façades (bardages, panneaux de façades, etc...).

II. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent ne créer aucune gêne à la circulation en réduisant notamment la visibilité au droit des sorties.

Les clôtures séparant les parcelles des voies publiques primaires et secondaires doivent être implantées à l'intérieur des parcelles à 2 mètres de l'alignement. Dans cet intervalle doit obligatoirement être plantée une haie à feuillage persistant, dont la hauteur doit être réglée avec celle de la clôture et les essences précisées au dossier de permis de construire.

Les clôtures doivent être composées d'un grillage ou d'un treillis soudé plastifié de coloration verte. Les poteaux doivent être métalliques plastifiés coloration verte et entretenus contre la rouille.

Les clôtures en limites séparatives sont établies à frais commun et doivent être composées d'un grillage tel que décrit ci-dessus. En limite séparative, deux acquéreurs voisins peuvent s'ils le désirent remplacer la clôture par une haie dont l'épaisseur à maturité des espèces plantées est de 1 mètre.

En limite de zone et en limite parcellaire, les clôtures doivent être implantées en limite de l'unité foncière.

□ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Les espaces libres intérieurs plantés ou engazonnés doivent couvrir au minimum 20% de la superficie de chaque lot ou groupe de lot, le solde étant réservé à la circulation, et parking.

Les parkings réalisés en dalles béton perforé permettant l'engazonnement ne sont pas considérés comme faisant partie de ces 20 %.

Il doit être planté au moins un arbre pour 100 m² d'espaces verts pour chaque unité foncière en plus des plantations inscrites au plan.

Les marges de recul en façade doivent être plantées sur une largeur minimale de 1 mètre au-delà de la clôture (l'espace entre voirie et clôture, soit 2 mètres, étant également planté), à l'aide d'arbres ou d'arbustes. Cette règle peut faire l'objet d'adaptation sous réserve que les surfaces non plantées dans les marges de recul soient compensées en surface équivalente à l'intérieur de l'unité foncière. Les terrains éventuellement réservés aux extensions doivent être plantés ou engazonnés en attendant leur utilisation définitive.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. TAILLE DES PLACES

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

III. NORMES

Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Dans tous les cas le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.

IV. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1/ et 2/, afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :
 - de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
 - ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.

V. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les surfaces de stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement (stationnement véhicules légers) et ceinturées de haies d'une hauteur maximale de 1,75 mètres.

Les abris pour véhicules à 2 roues doivent être masqués par des massifs d'arbustes à feuillage persistant taillés et entretenus comme une haie dont la hauteur maximale à maturité des espèces ne dépasse pas 2 mètres.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Aux intersections, les accès doivent être éloignés de 15 mètres au minimum des extrémités de courbes de raccordement des bordures de chaussées.
- Une seule entrée de 12 mètres maximum de largeur est autorisée par lot sauf adaptation justifiée par l'importance du lot et la spécificité de l'activité.
- Les barrières levantes, ou similaires doivent être situées de telle façon qu'elles ne provoquent pas de gêne à la circulation sur la voirie commune.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Chaque unité foncière doit être munie d'un dispositif d'assainissement non collectif avant rejet tant qu'une station d'épuration n'aura pas été mise en place sur Comines.
- Les eaux pluviales recueillies sur toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'un tamponnement individuel afin de limiter le débit rejeté à 2 litres/ha/sec au moyen d'une technique alternative. Sur sa parcelle, le propriétaire doit faire installer un piégeage primaire des hydrocarbures (lame plongeante) et des sables (décantation et filtre géotextile). Pour les parcelles à risque, une vanne d'isolement doit être installée à l'amont du dispositif de tamponnement.
- Les branchements sur canalisation d'amenée d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphone doivent être effectués au point de raccordement le plus proche des limites de la parcelle du terrain.

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ6.1 DITE Z.A.C « DOMAINE DES TILLEULS » À COMINES

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de densité moyenne assurant une transition entre les quartiers centraux et les quartiers de plus faible densité, avec une dominante d'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et industrielles, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain.

Plus particulièrement, la zone UZ6.1 dite la Z.A.C. « Domaine des Tilleuls » à COMINES, est une zone affectée à de l'habitat individuel isolé.

La surface de plancher constructible autorisée pour les besoins de la zone UZ6 (UZ6.1 et UZ6.2) ne peut excéder 35.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Dans les opérations groupées de logements individuels à réaliser, la densité de l'opération doit être inférieure ou égale à la surface de plancher attribuée pour la zone.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

Tout est interdit sauf ce qui est autorisé 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

Pour être constructible, toute unité foncière doit comporter une largeur de façade minimum de 15 mètres.

La construction des bâtiments nécessaires à E.D.F. est autorisée quel que soit la dimension du terrain.

II. AUTRES CONDITIONS

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

Seules sont autorisées les occupations du sol suivantes :

- l'habitat sous forme de logements individuels isolés ou jumelés,
- les activités compatibles avec le caractère de la zone si elles constituent une occupation mixte habitat-activité (professions libérales) dans le respect du caractère résidentiel du secteur.

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 orielles, 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 brute maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 40 %.

L'emprise au sol de toute surface imperméabilisée ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction est fixée à 16,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

Les constructions édifiées sur les unités foncières concernées par une discipline architecturale inscrite au plan doivent respecter une hauteur maximale de 13,50 mètres.

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 des constructions ne peut excéder 9 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale inscrite au plan doivent respecter la hauteur de 6 mètres à l'égout des toitures.

Dans le cas de "dent creuse", une hauteur sous corniche identique à celle de l'un des immeubles voisins peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

3. HAUTEUR RELATIVE

a. 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.

- b. Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres au minimum de l'alignement pour l'habitation principale et à 5 mètres minimum pour les entrées de garage. De plus, les constructions doivent respecter la marge de recul de 40 mètres existante sur la R.D. 945.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tout point d'un bâtiment doit être compris à une distance du point le plus proche des limites périmétriques de la zone au moins égale à 2,50 mètres.

Tout point d'un bâtiment doit être compris à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 2,50 mètres.

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. Les annexes autres que les serres et abris de jardin en bois, d'une hauteur maximale de 3 mètres, doivent être implantés en liaison avec le bâtiment principal et faire l'objet d'une composition d'ensemble avec la construction.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frotassés ou feutrés.

2. TRAITEMENT DES FAÇADES

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées", doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

Les façades et pignons des constructions doivent être réalisés en briques dans la gamme des rouges, les tons seront ceux des briques locales.

B. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils seront, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

Les citernes à gaz sont interdites. Les éventuelles citernes à mazout sont intégrées dans le bâtiment. Tout versant de toiture principale visible depuis la voie publique doit avoir une pente supérieure ou égale à 45° pour les logements à l'étage. Les coyaux ou prolongement de toitures sont admis en faible pente. Les plain-pied peuvent avoir une pente à partir de 35°. Les couvertures des corps de bâtiments principaux sont réalisées en tuile dans la gamme du rouge ou brun ou en ardoise naturelle.

Les emplacements extérieurs réservés aux poubelles sont aménagés de façon à ce que celles-ci ne soient aperçues d'aucun point du domaine public et masquées, dans la mesure du possible, des propriétés voisines.

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.

Toutes les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres, doivent être composées soit d'un grillage plastifié de couleur verte, soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et traité dans les mêmes matériaux que la façade des habitations. Ces clôtures sont doublées d'une haie vive d'essence locale d'une hauteur maximale de 2 mètres. Elles sont implantées en limite séparative de la parcelle à la voie publique.

Les autres séparations doivent être traitées de manière végétale, tout grillage étant obligatoirement accompagné d'une haie vive tendant à le dissimuler.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Les espaces libres de chaque unité foncière, plantés ou engazonnés, doivent couvrir au minimum 50 % de la superficie de l'unité foncière.

2. 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.

3. CHANGEMENT DE DESTINATION

En cas de changement de destination de bâtiment existant sans changement d'emprise, il doit être aménagé des espaces végétalisés composés de buissons, arbustes, pelouses, arbres, si la surface est suffisante, ou de murs végétalisés.

4. TRAITEMENT DES BATTERIES DE GARAGES

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre par 150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. NORMES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANÇÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Cf plan des stationnements.

B. POUR LE LOGEMENT SOCIAL (LOGEMENT LOCATIF FINANÇÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT), LES NORMES SONT :

Par la seule application du code de l'urbanisme :

Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

II. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

□ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les réseaux divers de distribution doivent être mis en souterrain.

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ6.2 DITE Z.A.C « DOMAINE DES TILLEULS » À COMINES

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ6.2 est une zone urbaine mixte de densité moyenne assurant une transition entre les quartiers centraux et les quartiers de plus faible densité, avec une dominante d'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et industrielles, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain.

Certaines zones sont spécialisées telle que la zone UZ6.2 dite la Z.A.C. « Domaine des Tilleuls » à COMINES, il s'agit d'une zone à dominante d'habitat, affectée à de l'habitat individuel ou jumelé.

La surface de plancher constructible autorisée pour les besoins de la zone UZ6 (UZ6.1 et UZ6.2) ne peut excéder 35.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Dans les opérations groupées de logements individuels à réaliser, la densité de l'opération doit être inférieure ou égale à la surface de plancher attribuée pour la zone.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

Tout est interdit sauf ce qui est autorisé 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

Pour être constructible, toute unité foncière doit comporter une largeur de façade minimum de 8 mètres.

La construction des bâtiments nécessaires à E.D.F. est autorisée quel que soit la dimension du terrain.

II. AUTRES CONDITIONS

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

Seules sont autorisées les occupations du sol suivantes :

- l'habitat sous forme de logements individuels isolés ou jumelés,
- les activités compatibles avec le caractère de la zone si elles constituent une occupation mixte habitat-activité (professions libérales) dans le respect du caractère résidentiel du secteur.

□ 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 brute maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 40 %.

L'emprise au sol de toute surface imperméabilisée ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

B. HAUTEURS

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne peut pas être établi à plus de 0,50 mètre du niveau de l'accès à l'alignement de la propriété.

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction est fixée à 16,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation

Les constructions édifiées sur les unités foncières concernées par une discipline architecturale inscrite au plan doivent respecter une hauteur maximale de 13,50 mètres.

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 des constructions ne peut excéder 9 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale inscrite au plan doivent respecter la hauteur de 6 mètres à l'égout des toitures.

Dans le cas de "dent creuse", une hauteur sous corniche identique à celle de l'un des immeubles voisins peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

3. HAUTEUR RELATIVE

a. 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.

- b. Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres au minimum de l'alignement pour l'habitation principale et à 5 mètres minimum pour les entrées de garage. De plus, les constructions doivent respecter la marge de recul de 40 mètres existante sur la R.D. 945

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tout point d'un bâtiment doit être compris à une distance du point le plus proche des limites périmétriques de la zone au moins égale à 2,50 mètres.

Sont autorisées les constructions jouxtant les limites séparatives de l'unité foncière. À défaut, tout point d'un bâtiment doit être compris à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 2,50 mètres.

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. Les annexes autres que les serres et abris de jardin en bois, d'une hauteur maximale de 3 mètres, doivent être implantés en liaison avec le bâtiment principal et faire l'objet d'une composition d'ensemble avec la construction.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

Conformément au code de l'urbanisme, en aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

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, frottassés 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.

Les façades et pignons des constructions doivent être réalisés en briques dans la gamme des rouges, les tons seront ceux des briques locales.

B. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en TROMPE-L'ŒIL, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils seront, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

Les citernes à gaz sont interdites. Les éventuelles citernes à mazout sont intégrées dans le bâtiment.

Tout versant de toiture principale visible depuis la voie publique doit avoir une pente supérieure ou égale à 45° pour les logements à l'étage. Les coyaux ou prolongement de toitures sont admis en faible pente. Les plain-pied peuvent avoir une pente à partir de 35°. Les couvertures des corps de bâtiments principaux sont réalisées en tuile dans la gamme du rouge ou brun ou en ardoise naturelle.

Les emplacements extérieurs réservés aux poubelles sont aménagés de façon à ce que celles-ci ne soient aperçues d'aucun point du domaine public et masquées, dans la mesure du possible, des propriétés voisines.

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.

Toutes les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres, doivent être composées soit d'un grillage plastifié de couleur verte, soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et traité dans les mêmes matériaux que la façade des habitations. Ces clôtures sont doublées d'une haie vive d'essence locale d'une hauteur maximale de 2 mètres. Elles sont implantées en limite séparative de la parcelle à la voie publique.

Les autres séparations doivent être traitées de manière végétale, tout grillage étant obligatoirement accompagné d'une haie vive tendant à le dissimuler.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Les espaces libres de chaque unité foncière, plantés ou engazonnés, doivent couvrir au minimum 50 % de la superficie de l'unité foncière.

2. 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.

3. CHANGEMENT DE DESTINATION

En cas de changement de destination de bâtiment existant sans changement d'emprise, il doit être aménagé des espaces végétalisés composés de buissons, arbustes, pelouses, arbres, si la surface est suffisante, ou de murs végétalisés.

4. TRAITEMENT DES BATTERIES DE GARAGES

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre par 150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. NORMES

Il doit être créé au minimum :

1. Pour les constructions à usage d'habitation (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État)

- deux places de stationnement sur la parcelle. Pour chaque place de stationnement couverte doit correspondre une place de stationnement non couverte.
- des places de stationnement visiteurs doivent également être créées à raison d'une place pour quatre logements.

En cas d'activité libérale, une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher affectée à cette activité doit être prévue en complément des places demandées pour l'habitation.

2. Pour le logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État), les normes sont :

Par la seule application du code de l'urbanisme :

Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

II. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les réseaux divers de distribution doivent être mis en souterrain.

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ7 DITE Z.A.C. « JARDINS DE LA LYS » À DEULEMONT

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ7 dite la Z.A.C. «Jardins de la Lys » à DEULEMONT est une zone affectée à l'habitat.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 18.700 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Dans les opérations groupées de logements individuels à réaliser la densité de l'opération doit être inférieure ou égale à la surface de plancher affectée à la zone.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile, sauf les installations provisoires pour chantiers et foires, le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.

□ 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

Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux travaux effectués sur des constructions existantes, ni à la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France.

Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres. Toutefois, dans le cas de "dent creuse", la construction ou la reconstruction peut être autorisée sur des unités foncières dont la longueur riveraine sur une voie publique ou privée est inférieure à 5 mètres.

Toute unité foncière située en arrière-plan, et raccordée à la voie publique ou privée par un accès automobile dans les conditions fixées à la section 3, doit avoir sa plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

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 autorisés :

1. Les activités de type artisanal et de services sous réserve d'être sans nuisances.
2. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées au code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :
 - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions relatives aux hauteurs du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
 - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
 - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.
- 3. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 30 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
- 75 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'activité agricole.
- 70 % dans les autres cas.
- 70 % pour les bâtiments d'habitat collectif et foyer-résidence pour personnes âgées.

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.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 13,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Toutefois :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur à l'égout des toitures ne doit pas excéder 6 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation sauf pour les équipements publics de superstructure dont la hauteur est fixée à 9 mètres.

Dans le cas de « dent creuse » une hauteur sous corniche identique à celle de l'un des immeubles voisin peut être imposée pour des raisons architecturales.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

4. HARMONIE VOLUMÉTRIQUE

Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage homogène, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti.

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. Les constructions doivent, soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan) ou de la limite de la voie privée. Ce retrait ne peut être inférieur à 5 mètres.

Toutefois :

- ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- lorsque la profondeur de la parcelle est inférieure ou égale à 20 mètres, le retrait des constructions à usage d'habitation ne peut être inférieur à 3 mètres.

3. Dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation en façade à partir de celle de l'une des constructions voisines peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

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

5. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Toutefois, dans le cas d'un front bâti constitué, l'implantation du garage peut être réalisée en continuité de celui-ci, à l'exclusion de la réalisation des opérations groupées et des lotissements.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tout point d'un bâtiment doit être compris à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 2,50 mètres.

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement (ou de la marge de recul), ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière.
- dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à quinze mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur, les constructions doivent respecter un recul de 2,50 mètres par rapport à la limite séparative non latérale.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres de hauteur 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, les constructions doivent respecter un recul de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieures à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frotassés ou feutrés.

2. TRAITEMENT DES FAÇADES

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

3. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'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 être construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

4. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Le parement des éléments de clôtures maçonnées doit être traité en harmonie avec la construction.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a/ ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les « opérations groupées » à édifier dans la Z.A.C., l'implantation, la hauteur et l'aspect de la clôture, en limite de l'espace public et en limite séparative, donnent lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4 paragraphe 1)-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 10.000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 10 % du terrain d'assiette de l'opération.

Ils doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants ;
- soit composer une trame verte :
- qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres,
- ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique ;
- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Les aires de stationnement en dalles ajourées ne comptent pas comme espace paysager.

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 par 150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

☐ **ARTICLE 7. STATIONNEMENT**

I. NORMES

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être créé au minimum :

- pour les maisons individuelles, deux places de stationnement sur la parcelle en dehors des garages ;
- pour les logements collectifs, deux places pour les programmes de cinq logements maximum, une place et demi par logement (arrondie au nombre entier supérieur) pour les programmes de plus de cinq logements.
- pour le foyer-résidence pour personnes âgées (béguinage), une place de stationnement minimum par logement.

De plus, il doit être créé au minimum une place réservée aux visiteurs par tranche de quatre logements pour les opérations comportant plus de 20 logements. Ces places ne doivent pas être regroupées mais réparties dans l'opération, ni être situées en bout d'impasse afin de ne pas disparaître lors de la réalisation du prolongement éventuel.

II. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

☒ **SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -**

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ **ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Les voies privées en impasse dont la longueur n'excède pas 50 mètres ou desservant au plus 6 lots, sont dispensées d'aire de retournement. Leur emprise minimale est de 5 mètres.

☐ **ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 8. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ8 DITE Z.A.C « LE GHERMANEZ » À EMMERIN

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ8 dite la Z.A.C. « Le Ghermanez » à EMMERIN est une zone urbaine mixte de densité moyenne assurant une transition entre les quartiers centraux et les quartiers de plus faible densité, avec une dominante d'habitat.

La surface de plancher constructible autorisée pour les besoins de la zone ne peut excéder 20.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes, à l'exception des installations provisoires pour chantiers et foires, des installations prévues à l'article 2, des aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage, et du stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.
6. Les dépôts de matériaux sur l'ensemble des berges des rivières, sauf dans le cadre de travaux d'aménagement programmés sur le domaine public fluvial.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux travaux effectués sur des constructions existantes, ni à la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France.

Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

2. Toutefois, dans le cas de "dent creuse", les constructions et reconstructions peuvent être autorisées sur des unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur inférieure à 5 mètres.
3. Toute unité foncière située à l'angle de deux voies et dont la plus grande dimension est égale ou inférieure à 15 mètres est considérée comme une "dent creuse".
4. Toute unité foncière située en arrière-plan, et raccordée à la voie publique ou privée par un accès automobile dans les conditions fixées à la section 3, doit avoir sa plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.
5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. La création d'établissements à usage commercial d'une surface inférieure à 2.000 m² comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et que l'activité considérée corresponde à des besoins liés au caractère de la zone.
2. Le stationnement de 1 à 5 caravanes (selon les normes nationales actuelles) est autorisé pendant moins de 3 mois continus, sous réserve d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.
3. Le campement à la ferme dans la limite maximale de vingt campeurs ou de six abris de campement (selon les normes nationales actuelles).
4. Les dépôts à l'air sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie.
5. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme (issu de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, art 12). Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :
 - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions relatives aux hauteurs du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
 - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
 - Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
 - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.
6. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les orielles, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel

2. NORME

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 30 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
- 75 % lorsque le mode principale d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'activité agricole.
- 60 % dans les autres cas.

Lorsque l'opération envisagée a pour objet l'extension d'une habitation ou la création de pièces supplémentaires dans une habitation sur une unité foncière issue d'une opération groupée, créée depuis le 27 septembre 1985, l'emprise au sol des constructions, toutes extensions comprises, est limitée à 70 % de la surface de cette unité foncière.

3. EXCEPTIONS

Le dépassement de l'emprise fixée ci-dessus est autorisé dans les cas suivants :

- sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
- 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.
- en cas de "dent creuse".
- 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.
- 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.
- Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne peut pas être établi à plus de 0,50 mètre du niveau de l'accès à l'alignement de la propriété.

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction est fixée à 16,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation

Les constructions édifiées sur les unités foncières concernées par une discipline architecturale inscrite au plan doivent respecter une hauteur maximale de 13,50 mètres.

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 des constructions ne peut excéder 9 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale inscrite au plan doivent respecter la hauteur de 6 mètres à l'égout des toitures.

Dans le cas de "dent creuse", une hauteur sous corniche identique à celle de l'un des immeubles voisins peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

3. HAUTEUR RELATIVE

a. 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.

b. Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée (ou de la marge de recul inscrite au plan). Ce retrait ne peut être inférieur à 5 mètres.

Toutefois :

- ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- si la profondeur de l'unité foncière est inférieure ou égale à 20 mètres, le retrait des constructions à usage d'habitation ne peut être inférieur à 3 mètres.
- dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation en façade à partir de celle de l'une des constructions voisines peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

3. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée .

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

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

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

À l'intérieur ou à l'extérieur de la bande de 15 mètres à compter de l'alignement, l'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites périmétriques du secteur. Les constructions à usage d'habitation en limite séparative sont autorisées.

Dans tous les autres cas, un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites parcellaires doit être respecté.

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. Les annexes autres que les serres et abris de jardins en bois d'une hauteur maximale de 3 mètres, doivent être implantées en liaison avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'une composition d'ensemble de l'opération.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

Conformément au code de l'urbanisme, en aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frotassés ou feutrés.

2. TRAITEMENT DES FAÇADES

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées", doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

B. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils seront, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

C. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

1. TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITE D'ESPACE PUBLIC ET DANS LA PROFONDEUR DU REcul OU DU RETRAIT

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

2. TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES POUR TOUTE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

D. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale réperée au plan doivent avoir obligatoirement des toitures du type deux pentes ou à la Mansard.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4 I) A/ 3) les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir au moins 20 % de la surface de l'unité foncière.

Les aires de stationnement en dalles ajourées ne comptent pas comme espaces verts.

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre par 150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue par le code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

B. TAILLE DES PLACES

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

II. NORMES

A. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

1. MAISONS INDIVIDUELLES ET IMMEUBLES COLLECTIFS (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT ET LE LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ)

Il doit être créé au minimum :

- trois places par maison individuelle dont une place pour le stationnement temporaire des résidents et des visiteurs ;
- pour les logements collectifs :
- pour les programmes de cinq logements maximum, deux places de stationnement par logement,
- pour les programmes de plus de cinq logements, une place et demi de stationnement par logement (arrondie au nombre entier supérieur).

2. FOYERS-RÉSIDENCES

Pour les résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, résidences hôtelières à vocation sociale, résidences sociales, résidences pour personnes handicapées et autres foyers résidences:

Le pétitionnaire doit justifier que les besoins en stationnement issus du projet, y compris pour les visiteurs, sont assurés en tenant compte de la nature du projet, de sa situation géographique, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transport collectifs.

3. LOGEMENT SOCIAL (LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Par la seule application du code de l'urbanisme :

Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

4. POUR LE LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ :

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par logement.

5. DISPOSITIONS COMMUNES AUX IMMEUBLES COLLECTIFS ET FOYERS-RÉSIDENCES

a/ Places des visiteurs pour les immeubles collectifs uniquement

Il doit être créé au minimum une place réservée aux visiteurs par tranche de quatre logements pour les opérations comportant plus de 20 logements.

Ces places ne doivent pas être regroupées mais réparties dans l'opération, ni être situées en bout d'impasse afin de ne pas disparaître lors de la réalisation du prolongement éventuel.

b/ Stationnement des vélos pour les immeubles collectifs et les foyers résidences

Il doit être créé dans les immeubles collectifs de logements et foyers-résidences, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos des résidents, des visiteurs et du personnel, à raison de 1,50 m² par logement.

B. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS

Il doit être créé pour tous les usages suivants, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

1. POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Il doit être créé au minimum une place par 40 m² de surface de plancher

2. POUR LES COMMERCES, BUREAUX ET SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE PUBLIC OU PRIVÉ, SAUF LES HÔTELS)

Les places de stationnement exigées sont à l'usage des employés et des visiteurs.

Il doit être créé au minimum une place par 40 m² de surface de plancher.

Pour les commerces de plus de 300 m² de surface de plancher une zone de chargement, de déchargement, de manutention, adaptée aux besoins de l'établissement doit être créée.

Cumulativement s'ajoutent, par la seule application du code de l'urbanisme, les dispositifs suivants :

- Nonobstant toute disposition contraire du règlement du P.L.U., l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fau-teuils.
- Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

3. POUR LES ENTREPÔTS ET REMISES

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

4. Pour LES HÔTELS

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

5. POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, 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 :
 - pour l'habitat, sont dispensés de création de places :
 - les travaux qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements,
 - les travaux inférieurs à 25 m² de surface de plancher qui entraînent une augmentation du nombre de logements.
 - pour les autres usages (sauf le commerce) il y a dispense de création de places :
 - lorsque la configuration ou l'accès de l'unité foncière ne permettent pas de créer des places,
 - lorsque la création de surface de plancher est inférieure à 20 m² et que la configuration ou l'accès de l'unité foncière permettent de créer des places.

D. CHANGEMENTS DE DESTINATION (Y COMPRIS L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT)

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1. POUR LE LOGEMENT

a/ Habitat individuel et collectif (sauf pour le logement en accession sociale à la propriété)

Il doit être réalisé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher, le nombre de places ne devant en aucun cas être inférieur au nombre de logements créés.

b/ Foyers-résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum :

- une place pour quatre chambres ou studios dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transport en commun,
- une place pour deux chambres ou studios en dehors de ces périmètres.

c/ Logement en accession sociale à la propriété

Il doit être créé une place de stationnement par logement

d/ Disposition commune

Dans les immeubles collectifs de logements, il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos, à l'exclusion des véhicules à moteur thermique, à raison de 1,5 m² par logement pour les programmes de plus de dix logements.

2. POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher

3. POUR LES COMMERCEs, BUREAUX ET SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE PUBLIC OU PRIVÉ, SAUF LES HÔTELS)

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher

4. POUR LES ENTREPÔTS ET REMISES

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

5. POUR LES HÔTELS

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

6. POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, 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 A, B, C ET D CI-DESSUS,

Le nombre de places à réaliser pour l'ensemble est déterminé par la norme applicable à la majeure partie des surfaces de plancher concernées.

F. TOUS TRAVAUX (AUGMENTATION DE SURFACE DE PLANCHER, TRANSFORMATION DE SURFACES, CHANGEMENT DE DESTINATION) SUPPRIMANT UN STATIONNEMENT

Doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

III. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

IV. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 150 m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation, avec un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent et avec une protection efficace contre les chocs des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les eaux de toitures doivent être infiltrées à la parcelle.

CHAPITRE 9. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ9 DITE Z.A.C. DE « LA JAPPE-GESLOT » À FACHES THUMESNIL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ9 dite la Z.A.C. de « la Jappe-Geslot » à FACHES THUMESNIL est une zone urbaine mixte visant à accueillir des logements ainsi que des locaux d'activités.

Ce projet d'éco-quartier est en effet issu de la requalification d'un secteur composé d'anciens terrains de sports en friche et d'habitat ancien dégradé afin d'y recomposer un quartier de logements variés dans un cadre urbain et paysager qualitatif.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

■ SECTION 1. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Est interdit le commerce de détail autre que celui autorisé par l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone défini ci-dessus.

Est interdit le commerce de détail dans la limite de 5000 m² de surfaces de plancher qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	<i>Habitation Commerce / Activités de service / Tertiaire.</i>	60%
	<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière</i>	Non réglementée
	<i>Autres activités des secteurs secondaires</i>	Non réglementée
Hauteur maximum	<i>Hauteur absolue</i>	19 mètres
	<i>Hauteur façade</i>	Non réglementée
	<i>Hauteur relative</i>	Réglementée (cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies		Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Si la configuration de l'unité foncière ne le permet pas (ex : unité foncière en arrière-plan, configuration de la voie,...), une implantation en retrait est autorisée sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant et que l'accès depuis la voie ouverte à la circulation fasse l'objet d'un traitement architectural de nature à s'inscrire dans la continuité du front bâti si celui-ci existe.
	<i>Bande de constructibilité</i>	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<i>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales</i>	La construction doit jouxter la ou les limites séparatives. Toutefois, la construction est autorisée à s'implanter en retrait de la ou des limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$). Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : La construction est autorisée à jouxter la limite séparative sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	<i>Implantation par rapport aux limites non latérales</i>	La construction doit être implantée en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$). Toutefois, dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 10 mètres : la construction est autorisée à jouxter la/les limite(s) séparative(s) non latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites concernées.
Implantation des constructions les unes par		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 ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

rapport aux autres sur une même propriété		
Espaces libres et plantations	Espaces de pleine terre végétalisés	habitation/ autres activités du secteur tertiaire = 15% commerce / activités de service / autres activités du secteur secondaire = 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 m ² , 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 5m ² /logement
Stationnement		Pour le logement :Cf. OAP de projet urbain de la Jappe-Geslot. Pour les autres destinations : les emplacements destinés au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être réalisés en dehors des voies publiques

■ SECTION 3. 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 10. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ10.1 DITE Z.A.C « LA CROISSETTE » À FACHES-THUMESNIL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ10.1 dite la Z.A.C. « La Croisette » à FACHES-THUMESNIL est une zone urbaine mixte de densité élevée, affectée à l'habitat et aux services publics et privés.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 17.000 m².

Dans les opérations groupées de logements individuels à réaliser, la densité de l'opération doit être inférieure ou égale à la surface de plancher affectée à la zone.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits:

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile sauf : les installations provisoires pour chantiers et foires, le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2
6. Les dépôts de matériaux sur l'ensemble des berges des rivières, sauf dans le cadre de travaux d'aménagement programmés sur le domaine public fluvial.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

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.

1. La forme de l'unité foncière devra permettre d'y inscrire un carré de 6 mètres de côté si le raccordement au réseau d'eau pluviale est possible, ou 12 mètres de côté en cas contraire.
2. Dans le cas de "dent creuse", la construction ou la reconstruction peut être autorisée sur des unités foncières dont la longueur riveraine sur une voie publique ou privée est inférieure à 5 mètres.
3. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une seule extension mesurée est autorisée. Pour les logements, cette extension est limitée à 25 m² de SP et une annexe de 10 m² de SP est également autorisée.

□ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 30 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
- 100% pour les équipements d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à la mise en viabilité tels que transformateurs électriques, postes de détente gaz, stations de relèvement.

B. HAUTEURS

La hauteur du rez-de-chaussée des habitations ne peut excéder 0,50 mètre par rapport au niveau des voies desservant la construction ou du niveau naturel de la parcelle quand celui-ci est supérieur à celui de la voie. Cette hauteur pourra être augmentée de 0,01mètre par mètre pour des raisons d'assainissement si la construction est implantée à plus de 10 mètres de la limite de la voie.

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage de toute construction ne peut excéder 10,50 mètres par rapport au niveau du rez-de-chaussée.

En cas de terrain en pente, la hauteur absolue est comptée à partir du plan horizontal.

Toutefois :

- a. Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- b. Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- c. Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- d. Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées.
- e. Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement de l'activité.
- f. Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur des constructions ne peut excéder 6,20 mètres par rapport au niveau du rez-de-chaussée.

3. HAUTEUR RELATIVE

1. La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement

(ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

2. Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent, soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan) ou de la limite de la voie privée. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres.

Il est imposé :

- un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée devant le garage des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris les opérations groupées et lotissements, lorsque le garage n'est pas à l'alignement ou à la limite de la voie privée, sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée.
- pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, une aire de rétablissement horizontale en domaine privé, avec une pente de 2 % maximum sur une longueur de 4 mètres, sauf en cas d'impossibilité due à la topographie des lieux, dans le souci d'une sécurité des passants.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

2. TOUTEFOIS, ET SOUS RÉSERVE DE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT :

a/ / À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Est autorisée la construction de postes de transformation EDF jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'« opération groupée » ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.

b/ Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

c/ Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenants à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

d/ Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

B. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I)-A) précité à l'exception des deux cas ci-après :

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a/ À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée à l'article 10 (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.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieures à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

Conformément au code de l'urbanisme, en aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frotassés ou feutrés.

2. TRAITEMENT DES FAÇADES

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

B. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'oeil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

C. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

Les grillages, grilles autorisés doivent être doublés d'une haie vive ou d'un végétal grimpant.

Les murs bahut autorisés doivent être doublés d'une haie vive.

L'emploi de poteaux et de plaques béton est interdit et le parement des éléments de clôture maçonnés sera traité en harmonie avec la construction.

1. TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITE D'ESPACE PUBLIC ET DANS LA PROFONDEUR DU REcul OU DU RETRAIT

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

2. TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES POUR TOUTE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des végétaux utilisés doivent être choisis exclusivement parmi les végétaux indigènes.

Sur la surface des jardins comprise entre les façades avant des constructions et les limites des voies, seuls des végétaux ne dépassant pas 1,50 mètre pourront être plantés de façon non linéaire et sur 25% maximum de la surface avant du jardin.

Les haies doivent être agrémentées d'arbustes à fleurs ou à feuillages de couleurs variées.

Les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules doivent être aménagées et traitées en espaces verts.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L.421-3 alinéa 6 du code de l'urbanisme).

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. TAILLE DES PLACES

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

III. NORMES

A. MAISONS INDIVIDUELLES ET IMMEUBLES COLLECTIFS (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANÇÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Il doit être créé :

- une place et demie par logement en collectif,
- deux places par logement en individuel.

B. FOYERS-RÉSIDENCES

Pour les foyers-résidences personnes âgées, il doit être créé une place par 140 m² de surface de plancher à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.

C. LOGEMENT SOCIAL (LOGEMENT LOCATIF FINANÇÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Par la seule application du code de l'urbanisme:

Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État,

y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions spécifiques suivantes :

□ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. L'accès direct par la rue d'Haubourdin, RD 48, est strictement limité à la desserte automobile des besoins d'une seule habitation.
2. Les voies privées en impasse dont la longueur n'excède pas 50 mètres ou desservant au plus 6 lots sont dispensées d'aire de retournement. Leur emprise minimale est de 5 mètres.

□ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite. L'évacuation des eaux et matières usées par infiltration est également interdite.
2. L'évacuation des eaux de pluie des jardins et des toitures des unités foncières dont la surface, ramenée à chaque bâtiment, est supérieure à 450 m², doit être assurée par des solutions d'infiltration, sous réserve de la compatibilité aux règles du P.E.R.
3. Les réseaux divers de distribution doivent être souterrains

CHAPITRE 10. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UPZ10.2 DITE Z.A.C « LA CROISSETTE » À FACHES-THUMESNIL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UPZ10.2 dite la Z.A.C. « La Croisette » à FACHES-THUMESNIL est une zone urbaine ré-creative et d'animations de plein air pouvant éventuellement être destinée à recevoir du public, à vocation sportive, touristique, ludique, de loisirs, de promenade. Plus particulièrement, il s'agit d'une zone destinée à la création d'un parc planté ouvert au public, réservée à un usage de loisirs et de détente.

La surface de plancher constructible autorisée pour les besoins de la zone ne peut excéder 500 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

Ne sont autorisés que :

- les équipements publics compatibles avec le caractère de la zone, ou nécessaires à son bon fonctionnement (kiosque, sanitaires publics, espaces de jeux, aire de stationnement,...),
- les constructions destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, dans la limite de 150 m² de surface de plancher,
- la création de jardins familiaux,
- la création de réserves d'eau pour l'intervention de services de sécurité,
- les exhaussements liés à des installations de loisirs.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue de toute construction ou installation ne peut excéder 10,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

Non réglementée.

3. HAUTEUR RELATIVE

Non règlementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent respecter les marges de recul minimum inscrites au plan.

En l'absence de marge de recul inscrite au plan, toute construction doit respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de la voie privée.

Toutefois :

Ce retrait peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

2. Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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 5 mètres.

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

1. Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
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.

Une distance d'au moins quatre mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus quel que soit leur hauteur.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frottés ou feutrés.

2. TRAITEMENT DES FAÇADES

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

3. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur doit être la plus faible possible au regard des contraintes techniques et réglementaires.

4. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Dispositions particulières

Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale réperée au plan doivent avoir obligatoirement des toitures du type deux pentes ou à la Mansard.

☐ **ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du Code civil

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

☐ **ARTICLE 7. STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules du personnel et les places de stationnement réservées aux usagers handicapés du parc doivent être organisés et aménagés sur l'unité foncière.

Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 500 m² doivent être traités avec plantations.

☒ **SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -**

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

☐ **ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Il ne peut être créé de voies nouvelles desservant une opération de construction située en zone urbaine voisine, sauf pour des nécessités liées à la sécurité.

☐ **ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Le réseau de la Z.A.C. est de type unitaire.

Il est destiné à recevoir les eaux usées comme les eaux de pluie. Cependant, des solutions d'infiltration sont imposées pour l'évacuation des eaux de pluie du secteur. Toute autre forme d'évacuation des eaux usées ou de pluie est strictement prohibée. Les réseaux divers (gaz, électricité, téléphone, réseau câblé,...) doivent obligatoirement être installés en souterrain.

CHAPITRE 11. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ11.1 DITE Z.A.C « PARC D'ACTIVITÉS » DE LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ11.1 dite la Z.A.C. « Parc d'activités de LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS » est une zone économique destinée à l'accueil d'activités tertiaires.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des nomades et inscrits en emplacement réservé au plan.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles de plus de 5m², de matériaux de démolition, de déchets, sauf lorsqu'il s'agit de déchetteries organisées par une collectivité locale, et les dépôts à l'air libre d'anciens véhicules désaffectés et sauf les exceptions prévues à l'article 2.
5. Les constructions à usage d'habitation, et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions prévues à l'article 2.
6. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
7. Les commerces, sauf les exceptions prévues à l'article 2.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
 - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
 - soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.
4. Les dépôts à l'air libre autres que ceux autorisés à l'article 1 sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie. Les dépôts de vieilles ferrailles sont autorisés dans la limite de 5 m².
5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.
7. Sont autorisées les constructions à usage de commerce si elles constituent des services communs liés aux activités installées sur la zone, dont les stations-services.

☐ **ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

☒ **SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -**

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ **ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les orielles, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface d'emprise des constructions et installations ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Les constructions, voiries, aires de stationnement, aires de stockage, ainsi que toute surface imperméabilisée ne peuvent excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage des constructions ne peut excéder 14 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente, la hauteur absolue est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Exceptions :

- a. Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- b. Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- c. Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- d. Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées.
- e. Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement de l'activité.
- f. Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

Non réglementée.

3. HAUTEUR RELATIVE

Non réglementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :

- de 35 mètres par rapport à la rue Marcel Sembat,
- de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'une voie privée, dans les autres cas.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Tout point d'un bâtiment doit être :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur sur les limites séparatives. La référence aux limites séparatives est à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent,
- et à une distance comptée horizontalement du point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à :
- 30 mètres par rapport à la zone à urbaniser différée située à l'ouest de la Z.A.C,
- 5 mètres dans les autres cas.

2. La construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière est interdite.

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte à un site urbain ou à un ensemble architectural de qualité.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. À défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

- Les clôtures édifiées en limite de voie privée ou publique doivent observer un retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement. Ce retrait doit être planté de haies vives.
- Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures pleines ou murs bahuts ne sont pas autorisés.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

- Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures pleines ou murs bahuts ne sont pas autorisés.

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères complète le document du P.L.U.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Les espaces végétalisés doivent couvrir au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. NORMES

1. SUR CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE DES SURFACES SUFFISANTES DOIVENT ÊTRE RÉSERVÉES :

- a. pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- b. pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.
 - Pour les constructions à usage de commerce ou de bureaux, il doit être créé au moins une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
 - Dans tous les cas le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.
- c. Il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 11. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ11.2 DITE Z.A.C « PARC D'ACTIVITES DE LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS » À LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS -

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ11.2 dite la Z.A.C. « Parc d'activités de Lesquin, Fretin et Sainghin-en-Mélantois » à LESQUIN, FRETIN et SAINGHIN-EN-MELANTOIS est une zone d'activités organisée ou à organiser où les commerces, les bureaux et les services sont limités. Cette zone est destinée à l'accueil d'activités de logistique.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des gens du voyage et inscrits en emplacement réservé au plan.
3. Les carrières.
4. Les constructions à usage d'habitation et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions suivantes :
 - La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
 - Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
 - Les constructions nouvelles à usage d'habitations sont autorisées si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des constructions et installations à usage industriel.
5. Les stations-service sous immeubles occupés par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
6. Les commerces et services sont interdits sauf les constructions à usage de commerce si elles constituent des services communs liés aux activités installées sur la zone, dont les stations-services.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 10 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux travaux effectués sur des constructions existantes, ni à la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France.
2. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les constructions à usage de bureaux nécessaires à un établissement industriel, artisanal ou commercial.
2. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (autre qu'à usage d'habitation) détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
 - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
 - soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.
4. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
5. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
6. Les dépôts à l'air libre sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.
8. Sont autorisées les constructions à usage de commerce si elles constituent des services communs liés aux activités installées sur la zone, dont les stations-services.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les orielles, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel

2. NORME

La surface d'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière quel que soit le mode principal d'occupation.

Les constructions, voiries, aires de stationnement, aires de stockage, ainsi que toute surface imperméabilisée ne peuvent excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage des constructions ne peut excéder 15 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur des constructions ne peut excéder 21 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan).

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul).

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 45 mètres par rapport à la limite du chemin de Phalempin ou la rue Henri Ghesquière,
- 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'une voie privée, dans les autres cas.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tout point d'un bâtiment doit être :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir de 4,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives. La référence aux limites séparatives est à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent,
- et à une distance comptée horizontalement du point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à :
 - 40 mètres par rapport à la limite de la zone à urbaniser différée située à l'ouest de la Z.A.C,
 - 10 mètres par rapport à une zone d'activités,
 - 5 mètres dans les autres cas.

L'implantation de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière est interdite.

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieures à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte à un site urbain ou à un ensemble architectural de qualité.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

a/ Choix des matériaux

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

b/ Traitement des façades

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées :

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures édifiées en limite de voie privée ou publique doivent observer un retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement. Ce retrait doit être planté de haies vives.

Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou murs bahuts ne sont pas autorisés.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a/ ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou murs bahuts ne sont pas autorisés.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères complète le document du P.L.U.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

1. Espaces libres de chaque unité foncière

Les espaces végétalisés doivent couvrir au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière sauf dans les deux cas ci-dessous :

- sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.
 - en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
2. Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zones urbaine mixte, à urbanisée, agricole ou naturelle doivent être plantés d'arbres de haute tige, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.
3. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L.421-3 alinéa 6 du code de l'urbanisme).

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. TAILLE DES PLACES

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

III. NORMES

4. Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

5. Dans tous les cas le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.

6. Il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

IV. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :
 - de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
 - ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

V. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 11. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ11.3 DITE Z.A.C « PARC D'ACTIVITES DE LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS » À LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ11.3 dite la Z.A.C. « Parc d'activités de Lesquin, Fretin et Sainghin-en-Mélantois » à LESQUIN, FRETIN et SAINGHIN-EN-MELANTOIS est une zone d'activités organisée ou à organiser où les commerces, les bureaux et les services sont limités. Cette zone est destinée à l'accueil d'activités où les commerces, les bureaux et les services sont limités.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des gens du voyage et inscrits en emplacement réservé au plan.
3. Les carrières.
4. Les constructions à usage d'habitation et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions suivantes :
 - La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
 - Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
 - Les constructions nouvelles à usage d'habitations sont autorisées si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des constructions et installations à usage industriel.
5. Les stations-service sous immeubles occupés par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
6. Les commerces et services sont interdits sauf Les commerces et services sont interdits sauf :
 - les constructions à usage de commerce si elles constituent des services communs liés aux activités installées sur la zone, dont les stations-services.
 - les commerces et services à raison de 1 % de la superficie de l'unité foncière sans pouvoir dépasser 250 m² de surface de plancher par unité foncière, s'il constitue le complément d'une activité industrielle ou artisanale installée sur l'unité foncière.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 10 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux travaux effectués sur des constructions existantes, ni à la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France.
2. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les constructions à usage de bureaux nécessaires à un établissement industriel, artisanal ou commercial.
2. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (autre qu'à usage d'habitation) détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
 - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
 - soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.
4. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
5. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.
7. Sont autorisées les constructions à usage de commerce si elles constituent des services communs liés aux activités installées sur la zone, dont les stations-services.
8. Sont autorisés les commerces et services à raison de 1 % de la superficie de l'unité foncière sans pouvoir dépasser 250 m² de surface de plancher par unité foncière, s'il constitue le complément d'une activité industrielle ou artisanale installée sur l'unité foncière.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les orielles, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface d'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière quel que soit le mode principal d'occupation.

Les constructions, voiries, aires de stationnement, aires de stockage, ainsi que toute surface imperméabilisée ne peuvent excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage des constructions ne peut excéder, par rapport au niveau naturel de l'unité foncière :

- 10 mètres dans la partie de la zone concernée par un plafond de hauteur, repéré au plan de zonage par une étoile,
- 12 mètres dans le reste de la zone.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur des constructions ne peut excéder 21 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan).

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul).

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 45 mètres par rapport à la limite du chemin de Phalempin ou la rue Henri Ghesquière,
- 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'une voie privée, dans les autres cas.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tout point d'un bâtiment doit être :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir de 4,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives. La référence aux limites séparatives est à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent,
- et à une distance comptée horizontalement du point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à :
 - 40 mètres par rapport à la limite de la zone à urbaniser différée située à l'ouest de la Z.A.C,
 - 10 mètres par rapport à une zone d'activités,
 - 5 mètres dans les autres cas.

L'implantation de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière est interdite.

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieures à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte à un site urbain ou à un ensemble architectural de qualité.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

a/ Choix des matériaux

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

b/ Traitement des façades

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées :

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures édifiées en limite de voie privée ou publique doivent observer un retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement. Ce retrait doit être planté de haies vives.

Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou murs bahuts ne sont pas autorisés.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou murs bahuts ne sont pas autorisés.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères complète le document du P.L.U.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

1. Espaces libres de chaque unité foncière

Les espaces végétalisés doivent couvrir au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière sauf dans les deux cas ci-dessous :

- sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.
 - en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
2. Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zones urbaines mixtes, à urbaniser mixtes, agricoles ou naturelles, doivent être plantés d'arbres de haute tige, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.
3. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L.421-3 alinéa 6 du code de l'urbanisme).

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. TAILLE DES PLACES

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

III. NORMES

Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Dans tous les cas le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.

Il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

IV. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :
 - de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
 - ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

V. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 12. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ12.1 DITE Z.A.C « LE MOULIN LAMBLIN » À HALLENNES-LEZ- HAUBOURDIN

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ12.1 dite la Z.A.C. « Le Moulin Lamblin » à HALLENNES-LEZ-HAUBOURDIN est une zone économique bénéficiant d'une situation privilégiée par sa desserte. Il convient d'y favoriser la mixité d'activités économiques, par l'implantation, d'activités tertiaires, de bureaux, de commerces, de services, et d'activités industrielles ou artisanales.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 120.400 m².

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des nomades et inscrits en emplacement réservé au plan.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles de plus de 5m², de matériaux de démolition, de déchets, sauf lorsqu'il s'agit de déchetteries organisées par une collectivité locale, et les dépôts à l'air libre d'anciens véhicules désaffectés et sauf les exceptions prévues à l'article 2.
5. Les constructions à usage d'habitation, et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions prévues à l'article 2.
6. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
 - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
 - soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.
4. Les dépôts à l'air libre autres que ceux autorisés à l'article 1 sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie. Les dépôts de vieilles ferrailles sont autorisés dans la limite de 5 m².

5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.

7. Pour le commerce, seuls sont autorisés :

- les constructions à usage de commerce de gros,
- les constructions à usage de commerce de détail d'une taille mesurée si elles constituent le complément d'une activité installée sur l'unité foncière,
- les commerces qui sont des services communs liés au fonctionnement de la zone.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriel, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

- La surface d'emprise des constructions et installations autorisées ne pourra excéder 50% de la superficie du lot lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est constitué par l'industrie ou l'artisanat.
- La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 60 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est constitué par le commerce ou le bureau.
- Ce coefficient peut être calculé sur un ensemble de parcelles, même non contiguës prises à l'intérieur du site, si pour autant le coefficient appliqué à chaque parcelle reste inférieur à 80%.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 21 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente, la hauteur absolue est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Exceptions :

- a. Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- b. Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).

- c. Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- d. Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées.
- e. Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement de l'activité.
- f. Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur des constructions ne peut excéder 21 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder :

- la distance comptée horizontalement entre ces deux points lorsque l'axe de la voie constitue la limite avec une zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte.
- les 3/2 de la distance comptée horizontalement entre ces deux points dans les autres cas.

Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan).

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large. Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou pour un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul prévue au plan) ou de la limite de la voie privée.

Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

2. En l'absence de marge de recul reportée au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou à la limite d'une voie privée) sur les voies dont l'axe constitue une limite avec une zone urbaine mixte, à urbaniser, agricole ou naturelle, sauf si le pétitionnaire apporte la preuve que les constructions ou installations prévues à cet alignement (ou sur cette limite de voie privée) ne présentent aucune gêne ni nuisance pour l'environnement.

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

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :

- a. compris dans le gabarit délimité par un angle à 60° par rapport à l'horizontale à partir de 4,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives. La référence aux limites séparatives est à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent,

b. et à une distance comptée horizontalement du point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres, lorsque cette limite constitue également une limite avec une zone urbaine mixte, agricole, naturelle, à urbaniser constructible mixte ou à urbaniser différée mixte.

2. TOUTEFOIS, ET SOUS RÉSERVE DE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT, SONT AUTORISÉS :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- La construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Au-dessus, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales.

Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à quinze mètres, la hauteur des constructions sur la limite séparative non latérale ne doit pas excéder 3,20 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage de bureaux, de services, de commerces, d'habitation ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment, sauf si les propriétaires voisins concernés sont d'accord pour dépasser cette hauteur et édifier des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

La construction de bâtiment jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur n'excède pas sur cette ou ces limites 3,20 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerces ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment, sauf si les propriétaires voisins concernés sont d'accord pour dépasser cette hauteur.

Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

c. Dans tous les cas (dans et hors la bande de 15 mètres) la hauteur sur les limites séparatives ne peut excéder 3,20 mètres si elles constituent également une limite,

- avec une zone à urbaniser, naturelle ou agricole.

- avec une zone urbaine mixte, à moins qu'il ne s'agisse d'édifier un bâtiment à usage autre que d'habitation contigu à un bâtiment à usage d'activités sis dans l'une de ces zones.

d. Les hauteurs constructibles sur les limites séparatives citées aux paragraphes a, b, c ci-dessus sont à compter à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

B. POUR LES EXTENSIONS

Sous réserve de l'application des autres dispositions du présent règlement et notamment de celles du paragraphe ci-dessus.

1. Sont autorisées les extensions de bâtiments :

- soit en jouxtant une ou des limites séparatives de l'unité foncière

- soit à une distance du point le plus proche de cette ou de ces limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

2. Sur les unités foncières issues d'« opérations groupées », les extensions de bâtiments implantés à moins de 3 mètres de la limite séparative et ne la jouxtant pas sont autorisées, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette extension au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à celle du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

3. Sur les unités foncières dont la longueur de façade est égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

À l'intérieur d'une bande de quinze mètres à compter de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée à l'article 10, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté pour les bâtiments à usage de bureaux, de services, d'habitation, de commerces, ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment.

Au-delà de cette bande de quinze mètres :

- La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir,

dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures pour les bâtiments à usage de bureaux, de services, de commerces, d'habitation ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment.

- Les hauteurs constructibles sur les limites séparatives sont à compter à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte à un site urbain ou à un ensemble architectural de qualité.

A. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les parties des bâtiments visibles depuis la RD 941, RD 341 et RD 241 doivent présenter une qualité architecturale et paysagère soignée.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux,

revêtements et toiture. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques ou des voies de desserte interne à la zone.

S'il en existe, elles doivent, à proximité immédiate des accès des établissements industriels ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation, être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation en réduisant notamment la visibilité aux sorties de véhicules.

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ En bordure de la Becque longeant et traversant la zone

La servitude de 6 mètres permettant l'accessibilité aux engins de curage comptée à partir du haut de la berge impose un recul des clôtures de 6 mètres à partir du haut de la berge afin qu'il n'existe aucun obstacle entre la bande de servitudes et la becque elle-même.

c/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

d/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

1. Les espaces plantés doivent couvrir au moins 20% de la superficie du terrain. Il est conseillé d'utiliser des essences régionales pour assurer une homogénéité visuelle.
2. Le nombre minimum d'arbres à planter est d'un arbre de haute tige pour 500 m² de surface engazonnée à regrouper dans la mesure du possible en petits massifs autour des bâtiments.
3. les marges de recul par rapport aux voiries doivent être traitées en espaces verts, arbres de haute tige et buissons d'essences variées.
4. les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zones agricoles et naturelles doivent être plantés d'arbres de haute tige.

5. Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être végétalisés avec une épaisseur minimale de 30 cm de terre végétale.
6. Un traitement paysager fort doit être réalisé dans les marges de recul des RD 941 et 341 et dans les secteurs d'intérêt paysager repérés au plan.

□ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. TAILLE DES PLACES

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

III. NORMES

1. Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :
 - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
 - pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.
2. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureaux, il doit être créé au moins une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
3. Pour les bâtiments à usage industriel et artisanal, il doit être créé au moins une place de stationnement par 120 m² de surface de plancher.
4. Pour les entrepôts, il doit être créé au moins une place de stationnement par 200 m² de surface de plancher.
5. Dans tous les cas le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.

IV. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

V. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 14 à 16 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les accès devant permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds doivent être aménagés de façon telle que l'évolution de ces véhicules ne soit pas de nature à perturber la circulation sur la voie publique. Dans ce but, les aires de manœuvre suffisantes doivent être aménagées à l'intérieur des parcelles.

- Les accès doivent être éloignés de 30 mètres des carrefours, distance comptée à partir de l'axe de raccordement des bordures.
- Les accès directs sur le RD 341 sont interdits en dehors de ceux figurants au plan.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 12. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ12.2 DITE Z.A.C « LE MOULIN LAMBLIN » A HALLENNES-LES- HAUBOURDIN

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ12 dite la Z.A.C. « Le Moulin Lamblin » à HALLENNES-LES-HAUBOURDIN est une zone d'activités organisée ou à organiser où les commerces, les bureaux et les services sont limités. Cette zone UZ12.2 est affectée à la construction de bâtiments à usage d'activités.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 51.600 m².

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont applicables les dispositions suivantes :

- Les lots créés ne peuvent faire l'objet d'aucune division parcellaire sauf dans le cas d'une construction à usage d'habitation qui pourrait être acquise par une entreprise qui l'utiliserait en conformité avec sa destination.
- Toute activité de vente au détail de produits de consommation courante, de grande ou moyenne surface est interdite.
- Les installations classées soumises à autorisation qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour la commodité du voisinage des secteurs environnants sont interdites.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une longueur de façade supérieure à 20 mètres.
2. Les dépôts à l'air libre sont autorisés sous réserve d'être ceinturé de plantations denses et de haute tige afin de les rendre totalement invisibles.
3. Les constructions à usage de bureaux ou sièges sociaux, les laboratoires d'essais, de recherches ou d'études sont autorisés s'ils constituent un complément indispensable à un établissement industriel installé sur la zone.
4. L'activité commerciale éventuelle doit être obligatoirement le complément mineur d'une activité industrielle installée sur la zone. La totalité des surfaces commerciales ne doit pas excéder 1 % de la superficie de la zone et réparties par lots d'une surface maximum de 500 m² de surface de plancher.
5. Les cantines ou restaurants d'entreprises, tous services ou équipements collectifs en rapport avec l'activité ou nécessaires au bon fonctionnement des entreprises sont autorisés.
6. La construction et l'exploitation d'un centre d'équipements collectifs en rapport avec les besoins des industriels sont autorisés.
7. Les constructions nouvelles à usage d'habitations sont autorisées si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des constructions et installations à usage industriel.

□ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

□ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les orielles, les auvents

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel

2. NORME

La surface d'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière quel que soit le mode principal d'occupation.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 21 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal.

Exceptions :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, etc.).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur des constructions ne peut excéder 21 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan).

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul).

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies internes de la zone. Toutefois, les locaux apparents des équipements techniques nécessitant un accès direct tels que les postes de transformation électrique doivent être réalisés à l'alignement de la voirie.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$).

Toutefois, si deux industriels présentent un ensemble architectural cohérent, comportant des bâtiments sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur, ces bâtiments peuvent être jointifs sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu. Ces dispositions ne peuvent être accordées que sur une seule limite séparative.

2. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative constituant également la limite de la zone doit être au moins égale :

- à 15 mètres lorsque la zone voisine est une zone urbaine mixte, à urbanisée, agricole ou naturelle.
- à 5 mètres lorsque la zone voisine est une zone économique.

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal,
- entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Une distance d'au moins quatre mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte à un site urbain ou à un ensemble architectural de qualité.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

Les pentes des toitures et les matériaux les composants doivent être masqués par des bardages ou acrotères donnant à toutes les constructions l'aspect des bâtiments ayant des toitures terrasse

Les parties de bâtiments donnant sur la RD 941 et sur la RD 341 (voie d'accès au Port de Santes), la RD 63 et la RD 241, doivent être traitées comme façade.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi

qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées :

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

3. Les clôtures établies en bordure de voie de circulation ne doivent créer aucune gêne à la circulation en ne réduisant notamment pas la visibilité aux sorties des véhicules.

4. Aux embranchements, carrefours, bifurcations, elles ne doivent pas dépasser 1 mètre pour dégager dans les angles des champs de vue de forme triangulaire, dont les côtés doivent avoir une longueur de 35 mètres mesurée sur les axes à partir du centre de rencontre.

5. À l'alignement des voies publiques et communes, elles doivent comporter une haie plantée de 1,20 mètre de hauteur.

Ces haies peuvent être doublées à la limite extérieure de la parcelle d'un grillage simple torsion, galvanisé ou plastifié, à mailles carrées, d'une hauteur égale à celle des haies, ou exceptionnellement, si la sécurité l'exige, d'une hauteur maximum de 2 mètres. Les poteaux doivent être soit métalliques soit en béton.

Une bordurette en béton, d'une hauteur de 10 cm est souhaitable sur toute la longueur, dans l'axe des poteaux. Cette bordurette peut être remplacée par un mur bahut dont la longueur ne doit pas excéder 0,80 mètre.

6. En bordure de la becque longeant et traversant la zone, un recul des clôtures de 4 mètres à partir du haut de la berge est obligatoire.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées sur les limites séparatives des parcelles doivent être composées d'un grillage de 2 mètres de hauteur, tel que décrit ci-dessus. Les grillages doivent être doublés de part et d'autre d'une haie.

Toutefois, le remplacement de la clôture par une haie de 1,20 mètre sur la limite séparative est autorisé.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

1. Espaces libres de chaque unité foncière

Les espaces plantés doivent couvrir au moins 20% de la superficie du terrain.

Le nombre minimum d'arbres à planter est d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface engazonnée à regrouper dans la mesure du possible en petits massifs autour des bâtiments.

Les marges de recul par rapport aux voiries doivent comporter des espaces verts, des arbres de haute tige et des buissons d'essences variées.

Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zones urbaines mixtes ou naturelles doivent être plantés d'arbres de haute tige.

2. Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zone urbaine mixte, à urbanisée, agricole ou naturelle doivent être plantés d'arbres de haute tige, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

3. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. TAILLE DES PLACES

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

III. NORMES

1. Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

2. Dans tous les cas le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.

3. Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- 1 place pour 80 m² de surface de plancher pour bâtiments industriels de transformation,
- 1 place pour 200 m² de surface de plancher pour les entrepôts,
- 1 place pour 25 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux.

IV. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :
 - de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
 - ou de l'acquisition de
 - places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

V. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Tout parc de stationnement au sol doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 150 m² de terrain.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions spécifiques suivantes :

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Accès

Il peut être aménagé, par unité foncière, soit un accès automobile à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès conçus en sens unique si une distance minimale de 25 mètres entre accès est respectée.

Les accès automobiles doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 5 mètres en retrait de l'alignement.

Les accès doivent être éloignés de 25 mètres des carrefours. La distance est comptée à partir des extrémités des courbes de raccordement des bordures.

À l'exception des accès prévus au plan, les accès directs sur la RD 241, la RD 341 et la RD 941 sont interdits.

2. VOIES D'ACCÈS ET DE DESSERTE

La partie terminale des voies en impasses aménagées pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour doit être ceinturée d'un trottoir.

Aucune voie privée automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Toutefois, sur une longueur de 10 mètres à partir de la voie publique, la largeur de la voie privée ne doit pas être inférieure à 5 mètres. Lorsque la largeur de la plateforme est inférieure à 9 mètres, il doit être aménagé l'espace libre nécessaire à son élargissement à 9 mètres.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les caractéristiques géométriques et techniques des ouvrages de tamponnement des eaux pluviales ou d'épuration des eaux usées doivent être réalisées selon les prescriptions techniques de la Métropole Européenne de Lille.

L'éclairage des voiries et voies piétonnes doit être conforme aux prescriptions édictées par la commune d'HALLENES-LEZ-HAUBOURDIN.

CHAPITRE 13. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE AUCMZ13 DITE Z.A.C. DE « LA PORTE DES WEPPEs » A HALLENNES-LEZ- HAUBOURDIN

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AUCmZ13 dite la Z.A.C. de «La porte des Weppes» à HALLENNES-LEZ-HAUBOURDIN est une zone à urbaniser de vocation mixte et à dominante d'habitat. A ce titre, elle peut accueillir les constructions à vocation d'habitat et tous les autres modes d'occupation ou d'utilisation des sols compatibles avec un secteur d'habitat.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

La zone AUCmZ13 a vocation à recevoir des logements, des services, des commerces, des bureaux, des équipements publics et des activités, compatibles avec un environnement urbain.

Les constructions, pour y être autorisées, ne doivent donc pas compromettre l'aménagement de l'ensemble de la zone. Elles doivent donc respecter la composition d'ensemble.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile, sauf exception à l'article 2.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont autorisés :

1. Les établissements à usage commercial d'une surface inférieure à 2.000 m² comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et que l'activité considérée corresponde à des besoins liés au caractère de la zone.
2. L'extension, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments et installations existants compatibles avec le caractère de la zone.
3. Le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.

Le stationnement d' 1 à 5 caravanes (selon les normes nationales actuelles) durant moins de 3 mois continus, sous réserve, d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant, équipé en eau potable, évacuation des eaux usées et eaux vannes, entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.

Le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers et foires.

Les aires aménagées pour l'accueil des gens du voyage faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan.

4. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation admis, ainsi que ceux destinés aux buttes et murs anti-bruit à proximité des voies routières et ferrées à la condition que leur traitement paysager soit intégré à l'environnement du site.

5. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées au code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :

- En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions relatives aux hauteurs du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
- En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,

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

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

6. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les orielles, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 30 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation et 40% dans les autres cas.

Lorsque l'opération envisagée a pour objet l'extension d'une habitation ou la création de pièces supplémentaires dans une habitation sur une unité foncière issue d'une opération groupée, créée depuis

le 27 septembre 1985, l'emprise au sol des constructions, toutes extensions comprises, est limitée à 70 % de la surface de cette unité foncière.

3. EXCEPTIONS

Le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

- a. 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.
- b. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- c. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage de toute construction ne peut excéder 16,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation si celui-ci est supérieur au niveau de la voie.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale au plan doivent respecter une hauteur maximale de 13,50 mètres.

Toutefois :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur à l'égout des toitures ne doit pas excéder 9 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

La hauteur des constructions rue Waldek Rousseau ne pourra excéder les 6 mètres à l'égout des toitures.

Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale inscrite au plan doivent respecter une hauteur minimale de 6m à l'égout des toitures.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages

droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent, soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan) ou de la limite de la voie privée. Ce retrait variant en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

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

3. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Toutefois, dans le cas d'un front bâti constitué, l'implantation du garage peut être réalisée en continuité de celui-ci, à l'exclusion de la réalisation des opérations groupées et des lotissements.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

4. Les bâtiments seront implantés à 70 mètres minimum de l'axe de la RN41.

5. Rue Waldeck Rousseau les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la limite de la voie.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. Tout point d'un bâtiment doit être :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

2. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement :

- À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :
 - Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
 - Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de

- cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.
 - Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :
 - Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
 - Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.
 - Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :
 - Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenants à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.
 - Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.
 - Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".
- 3. Abris de jardin et abris à bûches**
- Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :
 - pour celles attenants 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 attenants à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.
 - Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10m² sont soumis au régime de droit commun du présent article.
 - Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

B. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I)-A) précité à l'exception des deux cas ci-après :

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :
 - a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée par le présent règlement (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

- b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir,

dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur

2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative:

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

C. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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

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

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

a/ Choix des matériaux

Il est conseillé de privilégier l'emploi des matériaux traditionnels employés dans la région.

Cependant sont autorisés les matériaux comme le bois, le béton brut ou l'enduit, dans la mesure où ils s'intègrent à une typologie architecturale créant une identité et donnant une cohérence à l'ensemble de l'opération.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Dans le cadre de l'aménagement d'un quartier durable, une architecture plus contemporaine que le style régional sera acceptée dans la mesure où elle s'intègre dans l'environnement existant.

Les toitures terrasses végétalisées ou plantées seront autorisées.

b/ Traitement des façades

Dans les lotissements, le plan de composition doit indiquer les lignes de faîtage principales dans un souci d'harmonie des implantations des constructions et d'une cohérence d'ensemble.

En matière de logements, les pignons aveugles visibles, situés à moins de 15 mètres de toute voie ou d'un espace public, sont autorisés, à condition de faire l'objet d'un traitement (animation architecturale, frise, reliefs, éléments décoratifs...).

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale réperée au plan doivent avoir obligatoirement des toitures de type deux pentes ou Mansard.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les garages et abris à voitures doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent, soit être construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Le parement des éléments de clôtures maçonnées doit être traité en harmonie avec la construction.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut réalisé dans le même matériau que celui utilisé pour le bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

Le volet paysager du permis de construire doit faire apparaître cette homogénéité de traitement des clôtures.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4 les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir 40 % de la superficie de l'unité foncière lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation et 40% dans les autres cas.

2. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 10 logements sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5.000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

Ils doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants ;
- soit composer une trame verte :
- qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres,
- ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique ;
- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Les aires de stationnement en dalles ajourées ne comptent pas comme espace paysager.

Des aires de jeux perméables doivent être aménagées à raison de 5 m² par logement, en dehors ou à l'intérieur des espaces paysagers communs.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. TAILLE DES PLACES

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

II. NORMES

A. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

1. MAISONS INDIVIDUELLES ET IMMEUBLES COLLECTIFS (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT ET LE LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE)

Il doit être créé au minimum :

- trois places par maison individuelle dont une place pour le stationnement temporaire des résidents et des visiteurs ;
- pour les logements collectifs :
- pour les programmes de cinq logements maximum, deux places de stationnement par logement,
- pour les programmes de plus de cinq logements, une place et demi de stationnement par logement (arrondie au nombre entier supérieur).

Les places de stationnement visiteurs seront regroupées sous forme de poches de stationnement sur la totalité du projet.

2. FOYERS-RÉSIDENCES

Pour les résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, résidences hôtelières à vocation sociale, résidences sociales, résidences pour personnes handicapées et autres foyers résidences:

Le pétitionnaire doit justifier que les besoins en stationnement issus du projet, y compris pour les visiteurs, sont assurés en tenant compte de la nature du projet, de sa situation géographique, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transport collectifs.

Les places de stationnement visiteurs seront regroupées sous forme de poches de stationnement sur la totalité du projet.

3. LOGEMENT SOCIAL (LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Par la seule application du code de l'urbanisme :

- a. Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- b. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

Les places de stationnement visiteurs seront regroupées sous forme de poches de stationnement sur la totalité du projet.

4. LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ :

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par logement.

5. DISPOSITIONS COMMUNES AUX IMMEUBLES COLLECTIFS ET FOYERS-RÉSIDENCES

a/ Places des visiteurs pour les immeubles collectifs uniquement

Il doit être créé au minimum une place réservée aux visiteurs par tranche de quatre logements pour les opérations comportant plus de 20 logements.

Ces places ne doivent pas être regroupées mais réparties dans l'opération, ni être situées en bout d'impasse afin de ne pas disparaître lors de la réalisation du prolongement éventuel.

Les places de stationnement visiteurs seront regroupées sous forme de poches de stationnement sur la totalité du projet.

b/ Stationnement des vélos pour les immeubles collectifs et les foyers résidences

Il doit être créé dans les immeubles collectifs de logements et foyers-résidences, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos des résidents, des visiteurs et du personnel, à raison de 1,50 m² par logement.

B. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS

Il doit être créé pour tous les usages suivants, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

1. POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

2. POUR LES COMMERCEs, BUREAUX ET SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE PUBLIC OU PRIVÉ, SAUF LES HÔTELS)

Les places de stationnement exigées sont à l'usage des employés et des visiteurs.

Il doit être créé au minimum une place par 40 m² de surface de plancher.

Pour les commerces de plus de 300 m² de surface de plancher, une zone de chargement, de déchargement, de manutention, adaptée aux besoins de l'établissement doit être créée.

Cumulativement s'ajoutent, par la seule application du code de l'urbanisme, les dispositifs suivants :

- Nonobstant toute disposition contraire du règlement du P.L.U., l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.
- Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

3. POUR LES ENTREPÔTS ET REMISES

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

4. POUR LES HÔTELS

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

5. POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, 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 :

- pour l'habitat, sont dispensés de création de places :
 - les travaux qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements,
 - les travaux inférieurs à 25 m² de surface de plancher qui entraînent une augmentation du nombre de logements.
- pour les autres usages (sauf le commerce) il y a dispense de création de places :
 - lorsque la configuration ou l'accès de l'unité foncière ne permettent pas de créer des places,
 - lorsque la création de surface de plancher est inférieure à 20 m² et que la configuration ou l'accès de l'unité foncière permettent de créer des places.

D. CHANGEMENTS DE DESTINATION (Y COMPRIS L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT)

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1. POUR LE LOGEMENT

a/ Habitat individuel et collectif (sauf pour le logement en accession sociale à la propriété)

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher, le nombre de places ne devant en aucun cas être inférieur au nombre de logements créés.

b/ Foyers-résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum une place pour deux chambres ou studios.

c/ Logement en accession sociale à la propriété

Il doit être créé une place de stationnement par logement

d/ Disposition commune

Dans les immeubles collectifs de logements, il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos, à l'exclusion des véhicules à moteur thermique, à raison de 1,5 m² par logement pour les programmes de plus de dix logements.

2. POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher.

3. POUR LES COMMERCES, BUREAUX ET SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE PUBLIC OU PRIVÉ, SAUF LES HÔTELS)

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².

4. POUR LES ENTREPÔTS ET REMISES

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

5. POUR LES HÔTELS

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

6. POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, 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 (AUGMENTATION DE SURFACE DE PLANCHER, TRANSFORMATION DE SURFACES, CHANGEMENT DE DESTINATION) SUPPRIMANT UN STATIONNEMENT DOIVENT ENTRAÎNER

L'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

III. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :
 - de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
 - ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

IV. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

Les aires de stationnement visibles d'une voie doivent être traitées de manière paysagère.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 14. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ14 DITE Z.A.C « LA ROUGE PORTE » À HALLUIN

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ14 dite la Z.A.C. « La Rouge Porte » à HALLUIN est une zone économique bénéficiant d'une situation privilégiée, soit par sa proximité du centre-ville, soit par sa desserte. Il convient d'y favoriser la mixité d'activités économiques par l'implantation d'activités tertiaires, de bureaux, de commerces, de services, et d'activités industrielles ou artisanales etc.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des nomades et inscrits en emplacement réservé au plan.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les constructions à usage d'habitation, et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions prévues à l'article 2.
5. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
6. Les lots créés ne peuvent faire l'objet d'aucune division parcellaire sauf dans le cas d'une construction à usage d'habitation qui pourrait être acquise par une entreprise qui l'utiliserait en conformité avec sa destination.
7. Hormis les motels avec restauration, les stations-service et leurs boutiques, les activités de vente au détail de produits de consommation courante, de grande ou moyenne surface sont interdites.
8. Les installations classées soumises à autorisation qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour la commodité du voisinage des secteurs environnants sont interdites.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
 - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
 - soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.
4. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.

6. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, tels que pneus usés, ordures, véhicules désaffectés sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas situés dans les zones de recul et qu'ils ne soient pas visibles de l'extérieur de la zone.

7. Les affouillements et exhaussements des sols, sont autorisés s'ils sont nécessaires aux travaux de construction ou destinés à satisfaire des impératifs de plan masse.

8. Les constructions à usage industriel et artisanal avec la partie de bureaux les concernant et éventuellement une partie vente relative aux seuls produits exécutés ou transformés sur place sont autorisées.

9. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, si elles ne correspondent pas à des installations particulièrement nuisibles (tant par les émanations, le bruit, les fumées, les poussières) ou dangereuses pour le voisinage.

10. Les entrepôts et bureaux, liés aux activités frontalières sont autorisés.

11. Les cantines ou restaurants d'entreprises, tous services ou équipements collectifs en rapport avec l'activité ou nécessaires au bon fonctionnement des entreprises sont autorisés.

☐ 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 orielles, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être inférieure à 20 % de la surface totale de la parcelle, ni supérieure à 50 % de cette surface. Ces minima et maxima s'appliquent même dans le cas de réalisation par tranche. En ce qui concerne les surfaces minimales, des dérogations peuvent toutefois être accordées dans le cas d'une prévision justifiée de développement particulier de l'activité de l'établissement.

Ne sont pas pris en compte dans l'application du rapport ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux :

- les aires de stockage de matériel ou de produits de fabrication,
- les bassins de décantation, de traitement, de recyclage, etc,
- les conduits de cheminées d'évacuation de vapeurs ou fumées,
- les cuves, chaufferies, silos, etc,
- et tout dispositif ou appareillage externe nécessaire à la bonne marche de l'installation, sans que l'emprise totale de ces dispositifs, y compris les bâtiments construits, excède 70% de la surface totale.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

Non réglementée.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur ne doit pas excéder 20 mètres à la corniche.

3. HAUTEUR RELATIVE

Non réglementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées aux distances minima suivantes :

- à 25 mètres de l'axe de la RN 17,
- à 12,50 mètres de l'axe de la future emprise de VC 9,
- à 5 mètres de la limite de l'emprise des voies publiques ou communes de la zone, porté à 10 mètres dans le cas de constructions qui, en raison de leur affectation, sont susceptibles de produire des nuisances (bruits, fumées, odeurs, etc.).

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées aux distances minimales suivantes :

1. Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent :
 - soit respecter un recul égal à la hauteur du bâtiment moins quatre mètres avec un minimum de cinq mètres
 - soit jouxter les fonds voisins si les constructions présentent un plan de masse commun faisant un ensemble architectural.
2. Par rapport aux limites extérieures de la zone, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :
 - 15 mètres pour les zones extérieures, urbaines mixtes, à urbaniser constructibles mixtes, à urbaniser différés mixtes, agricoles ou naturelles.
 - 5 mètres pour les autres zones.
3. À partir du haut de talus de la becque de Neuville, en incluant la servitude de passage de 6 mètres :
 - à 10 mètres minimum pour les constructions à usage d'habitation ou de logement de fonction admises dans la zone, pour les constructions à usage de services (bureaux, activités tertiaires, ...) et pour les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales (entrepôts, ateliers) ;
 - toutes les autres constructions et installations doivent observer un retrait de 6 mètres lié à la servitude de passage ou doivent proposer en accord avec l'aménageur des solutions techniques de fondations ou de renforcement des berges, à la charge du demandeur et dans le respect de l'insertion paysagère dans le site.

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

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. TRAITEMENT DES ABORDS

Les fonds de parcelles visibles de la RN 17 et de la rue de Mouscron doivent obligatoirement être soigneusement traités, de manière à assurer une transition avec les espaces environnants (espaces verts avec arbres de haute-tige, et buissons d'essences variées).

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation doivent être établies de sorte qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation en réduisant, notamment la visibilité aux sorties d'usines.

Au carrefour, les clôtures doivent dégager dans les angles des champs de vue de forme triangulaire, dont les côtés doivent avoir une longueur de 35 mètres mesurés sur les axes à partir du centre du carrefour.

À l'alignement des voies publiques et communes, elles doivent comporter une haie plantée de 1,20 mètre de hauteur.

Ces haies peuvent être doublées à la limite extérieure de la parcelle d'un grillage simple torsion, galvanisé ou plastifié, à mailles carrées, d'une hauteur égale à celle des haies, ou exceptionnellement, si la sécurité l'exige, d'une hauteur maximum de 2 mètres. Les poteaux doivent être soit métalliques et soigneusement entretenus contre la rouille, soit en béton.

Une bordurette en béton, d'une hauteur de 10 cm est souhaitable sur toute la longueur, dans l'axe des poteaux.

Les clôtures situées sur les limites séparatives des parcelles doivent être composées d'un grillage de 2 mètres de hauteur. Les grillages doivent être doublés de part et d'autre d'une haie. Toutefois, si d'un commun accord, deux acquéreurs le souhaitent, le remplacement de la clôture par une haie de 1,20 mètres sur la limite séparative est autorisée.

B. DISPOSITIONS RELATIVES À L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAY-SAGER

À moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine d'un "élément de patrimoine architectural à protéger :

1. Sont interdites :

- les modifications et suppressions :
- du rythme entre pleins et vides,
- des dimensions, formes et position des percements,
- de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
- des éléments en saillie ou en retrait.
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, ces modifications ou suppressions peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale d'ensemble, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

2. Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées en respectant au mieux les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que ledit élément.

3. Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques au matériau d'origine ou être de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade doivent être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

4. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

5. En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

6. Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

7. Le choix des couleurs des enduits et peintures doit :

- prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément,
- être en harmonie avec les façades contiguës,
- permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

8. Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur, s'intégrer au mieux à l'"élément de patrimoine architectural à protéger".

☐ **ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

La surface perméable doit au moins être égale à 35 % de l'ensemble de la surface du terrain.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, et aires de service et de stationnement doivent être obligatoirement plantées ou réservées à des espaces ludiques à concurrence minimale de 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Les marges de recul par rapport aux voiries doivent comporter des espaces verts, des arbres de haute-tige et des buissons d'essences variées, associés éventuellement avec les aires de stationnement.

☐ **ARTICLE 7. STATIONNEMENT**

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. NORMES

Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Dans tous les cas le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.

☒ **SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -**

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ **ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

- Chaque unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès sur voie publique, sauf en cas de distribution de carburant.
- Les accès directs sur la RN 17 et sur le VC 9 sont interdits sauf si des conditions de sécurité le permettent.

- Les accès sur les voies doivent être éloignés de 30 mètres des carrefours, distance comptée à partir de l'intersection des axes. Ces accès doivent être distants de 25 mètres au minimum les uns des autres.

Les caractéristiques des voies et accès doivent être telles que le segment à busser d'une "becque à protéger" soit le moindre.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les eaux usées de la zone doivent, dans l'attente de la réalisation de la station d'épuration d'Halluin, être rejetées dans la becque de Neuville. Les rejets des eaux usées doivent être conformes aux normes de qualité en vigueur.
- Les eaux pluviales recueillies sur toutes les surfaces imperméabilisées doivent être dirigées par des conduites spéciales au réseau d'égout pluvial créé pour la zone.

CHAPITRE 15. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ15 DITE Z.A.C « PISTE CLINCKE » À HALLUIN

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ15 dite la Z.A.C. « Piste Clincke » à HALLUIN est une zone urbaine mixte de densité moyenne assurant une transition entre les quartiers centraux et les quartiers de plus faible densité, avec une dominante d'habitat.

La surface de plancher constructible autorisée pour les besoins de la zone ne peut excéder 12.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Dans les opérations groupées de logements individuels à réaliser, la densité de l'opération doit être inférieure ou égale à la surface de plancher attribuée pour la zone.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

Sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes, à l'exception des installations provisoires pour chantiers et foires, des installations prévues suivantes :
 - Le stationnement de 1 à 5 caravanes (selon les normes nationales actuelles) est autorisé pendant moins de 3 mois continus, sous réserve d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.
 - Le campement à la ferme dans la limite maximale de vingt campeurs ou de six abris de campement (selon les normes nationales actuelles).
 - les aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage,
 - le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.
6. Les dépôts de matériaux sur l'ensemble des berges des rivières, sauf dans le cadre de travaux d'aménagement programmés sur le domaine public fluvial.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux travaux effectués sur des constructions existantes, ni à la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France.

Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

2. Toutefois, dans le cas de "dent creuse", les constructions et reconstructions peuvent être autorisées sur des unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur inférieure à 5 mètres.

3. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. La création d'établissements à usage commercial d'une surface inférieure à 2.000 m² comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et que l'activité considérée corresponde à des besoins liés au caractère de la zone.
2. Les établissements à usage d'activité, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur.
3. Le stationnement de 1 à 5 caravanes (selon les normes nationales actuelles) est autorisé pendant moins de 3 mois continus, sous réserve d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.
4. Le campement à la ferme dans la limite maximale de vingt campeurs ou de six abris de campement (selon les normes nationales actuelles).
5. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme (issu de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, art 12). Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :
 - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 10 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
 - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
 - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.
- 6. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

☐ ARTICLE 3.DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4.VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors oeuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel

2. NORME

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 30 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
- 75 % lorsque le mode principale d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'activité agricole.
- 60 % dans les autres cas.

Toutefois, le dépassement de l'emprise fixée ci-dessus est autorisé dans les cas suivants :

- a. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
- b. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.
- c. en cas de "dent creuse".
- d. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées, à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.
- e. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- f. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne peut pas être établi à plus de 0,50 mètre du niveau de l'accès à l'alignement de la propriété.

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction est fixée à 11,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3. HAUTEUR RELATIVE

1. La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

2. Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées en retrait de l'alignement. Ce retrait ne peut être ni inférieur à 2 mètres ni supérieur à 7 mètres.

Pour les maisons situées à l'angle de deux voies, les murs pignons doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la voie qui les longe.

Pour les garages, il est imposé un retrait minimum de 5 mètres à compter de l'alignement.

Les constructions à usage artisanal ou commercial doivent être édifiées en retrait de l'alignement. Ce retrait ne peut être inférieur à 10 mètres le long du chemin de Péruweltz.

Les constructions édifiées le long de la RN 17 doivent respecter un recul minimum par rapport à l'axe de celle-ci de 17 mètres pour les constructions à usage artisanal ou commercial et de 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. Tout point d'un bâtiment doit être :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

2. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Toutefois, elles peuvent jouxter la limite séparative nord ou est de l'unité foncière créée, sauf dans le cas où celle-ci est confondue avec la limite de ZAC ou avec un alignement de voirie.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres

par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

c. Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

- Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenants à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

- Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

d. Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

3. Abris de jardin et abris à bûches

a. Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenants 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 attenants à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10 m² sont soumis au régime de droit commun.

b. Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

B. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I)-A) précité à l'exception des deux cas ci-après :

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée à l'article 10 (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative:

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

C. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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

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

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

Conformément au code de l'urbanisme, en aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

À l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frotassés ou feutrés.

2. TRAITEMENT DES FAÇADES

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées", doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

3. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils seront, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

À l'exception des coyaux, brisis, serres et vérandas, les pentes de toiture du volume principal sont comprises entre 35° et 52°. Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de terre cuite ou béton dans la gamme des rouges, bruns, ou noirs. Des éléments de toiture peuvent être traités en terrasses à condition que celles-ci s'intègrent à un projet architectural de qualité.

Les murs des constructions principales et des annexes accolées sont réalisés principalement soit en briques, soit en enduit. Dans ce cas les façades et pignons doivent comporter une proportion significative de briques (ex : soubassement).

4. TRAITEMENT DES CLÔTURES

L'espace entre la façade et la rue doit être traité en jardin paysagé, qui peut éventuellement être délimité par une haie ne dépassant pas 0,80 mètre de hauteur implantée à l'alignement. En cas de clôture, elle doit être réalisée en retrait, dans le prolongement de la façade principale de la maison.

En limite séparative, et lorsqu'une unité foncière ouvre sur deux rues, les clôtures sont constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale, le tout ne dépassant pas 2 mètres de hauteur.

□ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 20 logements sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 10 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 7% du terrain d'assiette de l'opération.

Ils doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et être :

- soit groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants ;
- soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique ;
- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

□ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Il doit être créé au minimum pour les constructions à usage d'habitation (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État), deux places de stationnement sur l'unité foncière créée y compris les garages.

De plus, il doit être créé au minimum une place réservée aux visiteurs par tranche de quatre logements pour les opérations comportant plus de 20 logements. Ces places ne doivent pas être regroupées mais réparties dans l'opération, ni être situées en bout d'impasse afin de ne pas disparaître lors de la réalisation du prolongement éventuel.

- pour le logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État), les normes sont :

Par la seule application du code de l'urbanisme :

a. Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

- b. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

- pour les constructions à usage artisanal ou commercial, une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RN 17.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 16. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ16.1 DITE Z.A.C « AUGUSTE BLANQUI » À HALLUIN

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ16.1 dite la Z.A.C. « Auguste Blanqui » à HALLUIN est une zone urbaine mixte de densité moyenne assurant une transition entre les quartiers centraux et les quartiers de plus faible densité, avec une dominante d'habitat.

La surface de plancher constructible autorisée pour les besoins de la zone ne peut excéder 13.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes, à l'exception des installations provisoires pour chantiers et foires, des installations prévues suivantes :
 - Le stationnement de 1 à 5 caravanes (selon les normes nationales actuelles) est autorisé pendant moins de 3 mois continus, sous réserve d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.
 - Le campement à la ferme dans la limite maximale de vingt campeurs ou de six abris de campement (selon les normes nationales actuelles).
 - les aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage,
 - le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.
6. Les dépôts de matériaux sur l'ensemble des berges des rivières, sauf dans le cadre de travaux d'aménagement programmés sur le domaine public fluvial.

□ 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.
Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.
2. Toutefois, dans le cas de "dent creuse", les constructions et reconstructions peuvent être autorisées sur des unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur inférieure à 5 mètres.
3. Toute unité foncière située en arrière-plan, et raccordée à la voie publique ou privée par un accès automobile dans les conditions fixées en section 3, doit avoir sa plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

4. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. La création d'établissements à usage commercial d'une surface inférieure à 2.000 m² comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et que l'activité considérée corresponde à des besoins liés au caractère de la zone.
2. Les établissements à usage d'activité, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur.
3. Le stationnement de 1 à 5 caravanes (selon les normes nationales actuelles) est autorisé pendant moins de 3 mois continus, sous réserve d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.
4. Le campement à la ferme dans la limite maximale de vingt campeurs ou de six abris de campement (selon les normes nationales actuelles).
5. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme (issu de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, art 12). Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :
 - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 10 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
 - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction :
 - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.
- 6. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les orielles, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.

- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 30 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
- 75 % lorsque le mode principale d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'activité agricole.
- 60 % dans les autres cas.

Lorsque l'opération envisagée a pour objet l'extension d'une habitation ou la création de pièces supplémentaires dans une habitation sur une unité foncière issue d'une opération groupée, créée depuis le 27 septembre 1985, l'emprise au sol des constructions, toutes extensions comprises, est limitée à 70 % de la surface de cette unité foncière.

Toutefois, le dépassement de l'emprise fixée ci-dessus est autorisé dans les cas suivants :

- sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
- 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.
- en cas de "dent creuse".
- 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.
- 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.
- Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne peut pas être établi à plus de 0,50 mètre du niveau de l'accès à l'alignement de la propriété.

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction est fixée à 16,50 mètres à partir du niveau du

Les constructions édifiées sur les unités foncières concernées par une discipline architecturale inscrite au plan doivent respecter une

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Toutefois :

Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).

Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).

Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.

Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.

Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

Non règlementée.

3. HAUTEUR RELATIVE

Non règlementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit être édifiées à 5 mètres au minimum de l'alignement ou de la limite de la voie privée (ou de la marge de recul inscrite au plan).

Pour les maisons situées à l'angle de deux voies, les murs pignons doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de la voie privée qui les longe.

Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle 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.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La zone UZ16.1 constitue une unité foncière unique destinée à recevoir une ou plusieurs opérations groupées. Les limites périmétriques de la zone en constituent les limites séparatives.

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. Tout point d'un bâtiment doit être compris à une distance du point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.
2. Abris de jardin et abris à bûches

Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à elle.
- pour celles non attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

B. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I)-A) précité à l'exception des deux cas ci-après :

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :
 - a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée à l'article 10 (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.

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

Conformément au code de l'urbanisme, en aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

a/ Choix des matériaux

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

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.

b/ Traitement des façades

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées", doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles

ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'oeil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils seront, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées :

En façade principale, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, les clôtures doivent être constituées uniquement d'une haie vive d'une hauteur maximale de 0,80 mètre.

En continuité de la façade principale, les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

En limite séparative, les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètres.

□ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4 les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir au moins :

- 20 % de la surface de l'unité foncière en zone urbaine mixte

2. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE ET AIRES DE JEUX

Le ratio de 15% d'espaces paysagers communs est réalisé dans le cadre de l'aménagement d'un mail planté.

□ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. NORMES

Il doit être créé au minimum :

A. POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT) :

- trois places de stationnement y compris les garages.
- une place de stationnement réservée aux visiteurs pour quatre logements créés

B. POUR LE LOGEMENT SOCIAL (LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT), LES NORMES SONT :

Par la seule application du code de l'urbanisme :

- a. Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- b. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

II. 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.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 16. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ16.2 DITE Z.A.C DU « AUGUSTE BLANQUI » À HALLUIN

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ16.2 dite la Z.A.C. du « Auguste Blanqui » à HALLUIN est une zone économique affectée à l'activité commerciale.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 7.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des nomades et inscrits en emplacement réservé au plan.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles de plus de 5m², de matériaux de démolition, de déchets, sauf lorsqu'il s'agit de déchetteries organisées par une collectivité locale, et les dépôts à l'air libre d'anciens véhicules désaffectés et sauf les exceptions prévues à l'article 2.
5. Les constructions à usage d'habitation, et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions prévues à l'article 2.
6. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
 - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
 - soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.
4. Les dépôts à l'air libre autres que ceux autorisés à l'article 1 sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie. Les dépôts de vieilles ferrailles sont autorisés dans la limite de 5 m².
5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 60 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est constitué par le commerce ou le bureau,
- 100 % dans les autres cas.

3. EXCEPTIONS

Toutefois, le dépassement de l'emprise fixée au paragraphe ci-dessus est autorisé dans les cas suivants :

- pour les terrains dont la superficie est inférieure à 500 m² et qui sont, soit situés à l'angle de deux voies, soit entre deux voies distantes de moins de quinze mètres.
- sur les unités foncières dont la longueur de façade est égale ou inférieure à 7 mètres.
- pour les bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée par le 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, ou 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 10 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

Non réglementée.

3. HAUTEUR RELATIVE

Non réglementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou pour un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au

plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul prévue au plan) ou de la limite de la voie privée.

Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

2. En l'absence de marge de recul reportée au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou à la limite d'une voie privée) sur les voies dont l'axe constitue une limite avec une zone urbaine mixte, à urbaniser, agricole ou naturelle, sauf si le pétitionnaire apporte la preuve que les constructions ou installations prévues à cet alignement (ou sur cette limite de voie privée) ne présentent aucune gêne ni nuisance pour l'environnement.

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

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La zone est une unité foncière unique dont les limites périmétriques constituent des limites séparatives.

Les constructions et installations doivent respecter le recul de 10 mètres à partir de la frontière franco-belge.

Tout point d'un bâtiment doit être compris à une distance du point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte à un site urbain ou à un ensemble architectural de qualité.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

La limite séparative séparant la zone avec la zone UZ16.1 doit faire l'objet d'un traitement paysager assurant une transition avec le mail planté.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

Les aires de stockage et de livraison doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des zones d'habitat situées à proximité. Elles doivent être cernées, hors accès, par une haie végétalisée doublée d'un grillage. La hauteur des haies doit permettre de dissimuler ces aires.

Les accès aux aires de livraisons et de stockage doivent être fermés.

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 édifée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

1. Espaces libres de chaque unité foncière

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être végétalisés avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

2. Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zones urbaines mixtes, à urbaniser constructibles mixtes ou différées mixte, agricoles ou naturelles doivent être plantés d'arbres de haute tige, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

3. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. TAILLE DES PLACES

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

III. NORMES

1. Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

2. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureaux, il doit être créé au moins une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

3. Dans tous les cas le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.

IV. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.

2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.

3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

V. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison :

- d'un arbre de haute tige pour six places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire de stationnement, avec une circonférence de 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.
- d'1 m² de haie basse (60 cm) pour six places en disséminant ces haies sur l'ensemble de l'aire de stationnement. Cette haie doit avoir une largeur de 50 cm minimum.

■ 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.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 17. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ17 DITE Z.A.C DU « FRONT DE LYS » À HALLUIN

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ17 dite la Z.A.C. du « Front de Lys » à HALLUIN est un parc d'activités en renouvellement urbain à proximité immédiate de la Lys. La requalification de ce site vise une programmation économique large et appropriée au contexte et au site : artisanat, TPE, PME et logistiques.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des nomades et inscrits en emplacement réservé au plan.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles de plus de 5m², de matériaux de démolition, de déchets, sauf lorsqu'il s'agit de déchetteries organisées par une collectivité locale, et les dépôts à l'air libre d'anciens véhicules désaffectés et sauf les exceptions prévues à l'article 2.
5. Les constructions à usage d'habitation, et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions prévues à l'article 2.
6. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
 - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
 - soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.
4. Les dépôts à l'air libre autres que ceux autorisés à l'article 1 sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie. Les dépôts de vieilles ferrailles sont autorisés dans la limite de 5 m².
5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.

□ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

□ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les orielles, 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 :

- 60 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est constitué par le commerce ou le bureau,
- 100 % dans les autres cas.

3. EXCEPTIONS

Toutefois, le dépassement de l'emprise fixée au paragraphe ci-dessus est autorisé dans les cas suivants :

- pour les terrains dont la superficie est inférieure à 500 m² et qui sont, soit situés à l'angle de deux voies, soit entre deux voies distantes de moins de quinze mètres.
- 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.
- pour les bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée par le 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, ou pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtiage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 21 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente, la hauteur absolue est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Exceptions :

- a. Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- b. Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- c. Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.

- d. Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées.
- e. Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement de l'activité.
- f. Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur des constructions ne peut excéder 21 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder :

- la distance comptée horizontalement entre ces deux points lorsque l'axe de la voie constitue la limite avec une zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte.
- les 3/2 de la distance comptée horizontalement entre ces deux points dans les autres cas.

Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan).

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou pour un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul prévue au plan) ou de la limite de la voie privée.

Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

2. En l'absence de marge de recul reportée au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou à la limite d'une voie privée) sur les voies dont l'axe constitue une limite avec une zone urbaine mixte, à urbaniser, agricole ou naturelle, sauf si le pétitionnaire apporte la preuve que les constructions ou installations prévues à cet alignement (ou sur cette limite de voie privée) ne présentent aucune gêne ni nuisance pour l'environnement.

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

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Tout point d'un bâtiment doit être :

- a. compris dans le gabarit délimité par un angle à 60° par rapport à l'horizontale à partir de 4,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives. La référence aux limites séparatives est à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent,
- b. et à une distance comptée horizontalement du point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres.

2. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisés :

- a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité

figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- La construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Au-dessus, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales.

- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à quinze mètres, la hauteur des constructions sur la limite séparative non latérale ne doit pas excéder 3,20 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage de bureaux, de services, de commerces, d'habitation ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment, sauf si les propriétaires voisins concernés sont d'accord pour dépasser cette hauteur et édifier des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

La construction de bâtiment jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur n'excède pas sur cette ou ces limites 3,20 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerces ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment, sauf si les propriétaires voisins concernés sont d'accord pour dépasser cette hauteur.

Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

- c. Dans tous les cas (dans et hors la bande de 15 mètres) la hauteur sur les limites séparatives ne peut excéder 3,20 mètres si elles constituent également une limite,

- avec une zone à urbaniser, naturelle ou agricole.
- avec une zone urbaine mixte, à moins qu'il ne s'agisse d'édifier un bâtiment à usage autre que d'habitation contigu à un bâtiment à usage d'activités sis dans l'une de ces zones.

- d. Les hauteurs constructibles sur les limites séparatives citées aux paragraphes a, b, c ci-dessus sont à compter à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

IV. POUR LES EXTENSIONS

Sous réserve de l'application des autres dispositions du présent règlement et notamment de celles du paragraphe ci-dessus.

1. Sont autorisées les extensions de bâtiments :

- soit en jouxtant une ou des limites séparatives de l'unité foncière
- soit à une distance du point le plus proche de cette ou de ces limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

2. Sur les unités foncières issues d'"opérations groupées", les extensions de bâtiments implantés à moins de 3 mètres de la limite séparative et ne la jouxtant pas sont autorisées, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette extension au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à celle du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

3. Sur les unités foncières dont la longueur de façade est égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

À l'intérieur d'une bande de quinze mètres à compter de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée à l'article 10, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté pour les bâtiments à usage de bureaux, de services, d'habitation, de commerces, ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment.

Au-delà de cette bande de quinze mètres :

- La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures pour les bâtiments à usage de bureaux, de services, de commerces, d'habitation ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment.
- Les hauteurs constructibles sur les limites séparatives sont à compter à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte à un site urbain ou à un ensemble architectural de qualité.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

1. Espaces libres de chaque unité foncière

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être végétalisés avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

2. Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zones urbaines mixtes, à urbaniser constructibles mixtes ou différées mixte, agricoles ou naturelles doivent être plantés d'arbres de haute tige, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

3. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. TAILLE DES PLACES

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

III. NORMES

1. Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
 - pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.
2. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureaux, il doit être créé au moins une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
3. Dans tous les cas le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.

IV. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. À défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :
 - de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
 - ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

V. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement de plus de 150m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire. Ces arbres devront avoir une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à 1m du sol et disposer d'un cube de terre de 2m sur 2. Ils devront également être équipés d'une protection efficace contre les chocs de véhicules. De même, toute aire de stationnement de plus de 1000m² devra être fractionnée. Elle doit être aménagée à raison d'un espace végétalisé entre chacune de ces aires supportant cheminement piétonnier d'une emprise au moins égale à 4m. Le traitement végétal devra outre un engazonnement, être composé soit d'un alignement de haute tige, à raison d'un arbre tous les 10m, soit de haies basses composées d'essences locales, soit des deux.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 18. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ18 DITE Z.A.C. « PARC DE LA FILATURE» À HELLEMMES-LILLE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ18 dite la Z.A.C. « Parc de la Filature » à HELLEMMES-LILLE est une zone à densité assez élevée, affectée à l'habitat, aux services publics ou privés aux particuliers et aux entreprises et aux activités sans nuisance notamment artisanales.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 41.300 m².

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés, de roulottes ou caravanes.
3. 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

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Les établissements à usage d'activité, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur.
2. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
3. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :

- En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions relatives aux hauteurs du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
- En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,

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

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

4. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

□ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

□ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les orielles, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 50 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher totale sur l'unité foncière est l'habitation,
- 100% dans les autres cas et pour les bâtiments existants.

Toutefois, le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

- pour les terrains dont la superficie est inférieure à 500 m² qui sont, soit situés à l'angle de deux voies, soit entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
- en cas de "dent creuse".
- pour les bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée, sont autorisés les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise au sol de cet immeuble ou sans effet sur l'emprise au sol 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, la hauteur des bâtiments situés à l'intérieur de l'îlot ne doit pas excéder celle des immeubles en front à rue.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Dans les secteurs de plafond de hauteur spécifique figuré au plan par des étoiles, la hauteur absolue ne peut excéder le plafond fixé par cette étoile.

En dehors des secteurs de hauteur spécifique, la hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 30 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

Toutefois :

- a. Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- b. Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).

- c. Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- d. Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- e. 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 à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

Dans les secteurs de plafond de hauteur spécifique, figuré au plan par des étoiles, la hauteur à l'égout des toitures n'est pas réglementée.

3. HAUTEUR RELATIVE

- a. Le long de l'impasse Delesalle prolongée la différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder les 5/2 de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Le long des autres voies de l'opération, existantes ou à créer, la différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder les 3/2 de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Sur une place publique, minérale ou avec parc, la hauteur définie ci-dessus peut être augmentée de trois mètres, à condition de s'inscrire dans la composition architecturale d'ensemble du bâti existant.

Un dépassement égal au 1/10ème de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

La hauteur déterminée par les deux alinéas précédents ne peut être dépassée en cas de recul volontaire.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites de voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

- b. Au-delà de cette hauteur, il peut être édifié un ou deux étages maximum en retrait ou des combles aménagés comprenant un ou deux niveaux dont le gabarit sur rue serait contenu dans une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis, exécutée dans les proportions précisées en annexe documentaire, est acceptée quand elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur inférieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou obéir à la marge de recul inscrite au plan ou à la limite de la voie privée, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière contiguë.
2. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan) ou de la limite de la voie privée.

Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Toutefois, dans le cas d'un front bâti constitué, l'implantation du garage peut être réalisée en continuité de celui-ci, à l'exclusion de la réalisation des opérations groupées et des lotissements.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

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

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

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, EXTENSIONS ET RECONSTRUCTIONS

1. À l'intérieur d'une profondeur de 22 mètres à compter de l'alignement des voies existantes ou à créer ou de la limite de la voie privée, ou de l'emplacement réservé inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Tout point d'un bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir de 4,50 mètres de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- Toutefois, est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites latérales de l'unité foncière.

Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale de la ou des limites séparatives latérales concernées.

Au-dessus du 1er étage, l'épaisseur de l'immeuble ne doit pas excéder de plus de 2 mètres celle des bâtiments voisins au-delà d'une profondeur de 10 mètres à partir de la rue.

Les surfaces non closes (balcons, escaliers de secours) situées à l'arrière peuvent, à défaut d'être en limite séparative, être en retrait d'au moins 2 mètres. Une cage d'ascenseur prévue pour améliorer les conditions d'accessibilité d'un bâtiment existant peut, à défaut d'être en limite séparative, être en retrait d'au moins 2 mètres.

2. Au-delà de cette bande de 22 mètres de profondeur à compter de l'alignement des voies existantes ou à créer ou de la limite de la voie privée, ou de l'emplacement réservé inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Tout point d'un bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 4,50 mètres de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- Toutefois est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 4,50 mètres à compter du niveau naturel du terrain de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Cette hauteur de 4,50 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.

3. Abris de jardin et abris à bûches

a. Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenantes à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

- pour celles non attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10 m² sont soumis au régime de droit commun du présent article.

- b. Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

B. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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

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

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de division, d'extension, de changement de destination, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de 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, 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 d'au moins 15 mètres du côté de l'impasse Delesalle prolongée, et 12,50 mètres du côté de la voirie principale située à l'est de la Z.A.C.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

B. BÂTIMENTS NEUFS

1. Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.
2. Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.
3. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
4. La hauteur des rez-de-chaussée doit être de 3,20 mètres minimum entre trottoir et plafond.
5. Les parkings en rez-de-chaussée doivent être ouverts sur l'espace public, par des baies vitrées ou des grilles.
6. Les bâtiments annexes, les ajouts et les clôtures doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
7. Les postes électriques, de gaz et de télécommunication doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. Si ces équipements sont destinés à être implantés sur des terrains nus, ils doivent, soit être construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit être un modèle dont la hauteur hors sol n'excède pas 1,50 mètre.
8. Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, locaux de télécommunication, etc.) doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

9. Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

C. BÂTIMENTS EXISTANTS

1. Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.
2. Les lucarnes, balcons, garde-corps et balconnets sont à maintenir s'ils sont d'origine ou remplacés à l'identique. Les « belles-voisines » peuvent être supprimées.
3. Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformation d'immeuble, par changement de destination, division en logements, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.
4. À l'occasion du ravalement de façades de bâtiments existants, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus dans toute la mesure du possible, ou remplacés à l'identique. Les revêtements en crépis gris sont interdits ; il leur sera préféré les enduits de type chaux grasse, talochés finement ou feutrés. En cas de réfection de façades enduites, les enduits (y compris les moulurations, sculptures, modénatures particulières) doivent être maintenus, à l'exception des crépis.
5. Dans le cadre d'un ravalement de façade, les références de teintes doivent être précisées à l'aide d'un nuancier.
6. Le sablage à sec est interdit.
7. Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.
8. Les mêmes matériaux peuvent être imposés sur les immeubles représentatifs du patrimoine architectural local.
9. Les volets battants sont déconseillés aux étages des bâtiments existants car étrangers à la typologie lilloise.

D. DANS TOUS LES CAS

1. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le milieu urbain environnant.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 3,20 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

2. TRAITEMENT DES AUTRES ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS

- a. Les séries de trois portes de garages ou plus sur la même unité foncière doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique.

- b. Les saillies et balcons doivent respecter le règlement de voirie communautaire.
- c. La protection des vitrines est assurée par des grilles ou des rideaux à mailles fines ajourées. Les rideaux pleins sont interdits.
- d. Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, ne doivent pas être visibles de l'espace public.
- e. 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.
- f. Les antennes et paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de l'espace public.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Une surface d'au moins 25 % de la superficie de l'unité foncière doit être aménagée en espaces plantés avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher totale sur l'unité foncière est l'habitation, sauf lorsque le rez-de-chaussée est réservé à des activités ou à des équipements sur les unités foncières inférieures à 1.200 m².

2. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS

Le ratio des 15 % d'espaces paysagers communs est réalisé de manière globale au sein de la Z.A.C. par l'aménagement des espaces verts de l'opération.

Les aires de stationnement en dalles ajourées ne comptent pas comme espace paysager.

Des aires de jeux perméables doivent être aménagées à raison d'1 m² par logement à l'intérieur des espaces paysagers communs.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. TAILLE DES PLACES

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

II. NORMES

A. NORMES POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES

1. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS ET TRANSFORMATION DE SURFACES

Il doit être créé au minimum :

a/ Pour les maisons individuelles et immeubles collectifs (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État)

Une place de stationnement par logement, puis, pour les opérations supérieures à 20 logements, une place supplémentaire par tranche de cinq logements.

Pour les ensembles de logements pour personnes âgées, une place par 140 m² de surface de plancher, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.

b/ Pour le logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État)

Par la seule application du code de l'urbanisme :

- Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

c/ Pour les logements, résidences, foyers, hébergements avec services collectifs

Pour les logements, résidences, foyers, hébergements avec services collectifs (résidence service pour étudiants, résidence service pour personnes âgées, foyer de jeunes travailleurs, résidence pour jeunes actifs en mobilité, résidences pour personnes handicapés...) le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des logements et hébergement, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transport collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés.

d/ Pour les hôtels

Non réglementée.

e/ Pour les bâtiments à usage industriel ou artisanal

Une place par 160 m² de surface de plancher.

Les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées. Toutefois sont dispensées de places les extensions inférieures à 120 m².

f/ Pour les entrepôts et les remises

Des surfaces suffisantes pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

La norme précitée n'est exigée que pour les surfaces nouvelles créées. Toutefois sont dispensées de places les extensions inférieures à 120 m².

2. CHANGEMENTS DE DESTINATION ET/OU AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

a. Pour les maisons individuelles et immeubles collectifs (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État)

Une place de stationnement par logement à partir du 2^{ème} logement créé.

b. Pour le logement locatif social (financé avec un prêt aidé de l'État)

- 0.6 place de stationnement par logement (arrondi à l'entier supérieur)
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

- c. Pour les logements, résidences, foyers, hébergements à vocation sociale à destination des personnes en difficulté

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

- d. Pour les logements, résidences, foyers, hébergements avec services collectifs

Pour les logements, résidences, foyers, hébergements avec services collectifs (résidence service pour étudiants, résidence service pour personnes âgées, foyers de jeunes travailleurs, résidence pour jeunes actifs en mobilité, résidences pour personnes handicapés...) le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des logements et hébergement, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transport collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés.

- e. Pour les hôtels

Non réglementée.

- f. Pour les bâtiments à usage industriel ou artisanal

Une place de stationnement par 120 m² de surface de plancher nette au-delà des 240 premiers m².

- g. Pour les entrepôts et les remises

Des surfaces suffisantes pour l'évolution, le chargement, le déchargement, et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

- h. Pour les bâtiments à usage de commerces, bureaux, services (compris dans le secteur tertiaire, public ou privé, sauf les hôtels)

Une place de stationnement par 120 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².

- i. 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.

3. SUPPRESSION DE PLACE DE STATIONNEMENT

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.

B. NORME POUR CYCLES

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes :

1. Pour les bâtiments de logements collectifs (construction nouvelle, transformations de surfaces et changements de destination) : il doit être créé 1,25 place par logement.
2. Pour les bâtiments à usage industriel ou artisanal (construction nouvelle, reconstructions sauf sinistres, transformations de surfaces), il doit être créé une surface de 2 m² par 80 m² de surface de plancher.
3. Pour les entrepôts (construction nouvelle, reconstructions sauf sinistres, transformations de surfaces), il doit être créé une surface de 2 m² par 200 m² de surface de plancher.
4. Pour les bâtiments à usage de commerces, bureaux, services (compris dans le secteur tertiaire, public ou privé) (construction nouvelle, reconstructions sauf sinistres, transformations de surfaces), il doit être créé une surface de 2 m² par 60 m² de surface de plancher.

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public (construction nouvelle, reconstructions sauf sinistres, transformations de surfaces), il doit être réalisé une surface suffisante de stationnement des cycles sans que cette surface soit inférieure à 20 m².

C. MODE DE RÉALISATION

1. DES PLACES POUR VÉHICULES AUTOMOBILES

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes a) et b), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière. La moitié des obligations maximum de stationnement peut être aménagée en surface de l'unité foncière sur laquelle doit se réaliser le projet, sans dépasser la superficie des espaces verts.

2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété. La moitié des obligations maximum peut être aménagée en surface du terrain sans dépasser la superficie des espaces verts.

3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

2. DES LOCAUX POUR CYCLES

La surface doit être intégrée dans le projet même, proche de la rue, accessible de plain-pied et avoir un dimensionnement adapté.

■ 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.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 19. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ19.1 DITE Z.A.C. « LA VALLÉE II » À HEM

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ19.1 dite la Z.A.C. « la Vallée II » à HEM est une zone a mixte affectée à l'habitat et aux commerces, services et activités de proximité.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone UZ19 (UZ19.1 et UZ19.2) est fixée à 55.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement de caravanes, à l'exception des installations provisoires des chantiers et foires, des installations prévues à l'article 2 et du stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. Les terrains de campement et de caravanage, sauf les aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage.
4. Les parcs et villages résidentiels de loisirs.
5. Les habitations légères de loisirs ("maisons mobiles", bungalows).
6. L'ouverture de toute carrière.
7. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
8. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.
2. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. La création d'établissements à usage commercial d'une surface inférieure à 2.000 m² comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, est autorisée, sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et que l'activité considérée corresponde à des besoins liés au caractère de la zone.
2. Le stationnement de 1 à 3 caravanes est autorisé pendant moins de trois mois continus sous réserve, d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage

des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.

3. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées au code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :

- En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions relatives aux hauteurs du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
- En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,

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

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

4. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 40 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
- 100 % pour les équipements d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à la mise en viabilité tels que transformateurs électriques, postes de détente gaz, station de relèvement.

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.
- a. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.
- b. en cas de "dent creuse".

c. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées, à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.

d. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

e. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 13 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation pour les constructions à usage d'habitation individuelle et 16 mètres pour les constructions à usage d'habitat collectif.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Toutefois :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur à l'égout des toitures ne doit pas excéder 9 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation pour les constructions à usage d'habitation individuelle et 15 mètres pour les constructions à usage d'habitat collectif.

Dans le cas de « dent creuse » une hauteur sous corniche identique à celle de l'un des immeubles voisin peut être imposée pour des raisons architecturales.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus

large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2. Les constructions ou installations doivent, pour la façade entière ou un segment de longueur minimale de trois mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée. Ce retrait ne peut être inférieur à trois mètres. Toutefois, ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation en façade à partir de celle de l'une des constructions voisines peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

4. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

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

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

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. Tout point d'un bâtiment doit être :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

2. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions

édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

c. Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenant à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

d. Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

3. Abris de jardin et abris à bûches

e. 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.

f. Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

B. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I)-A) précité à l'exception des deux cas ci-après :

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée par le présent règlement (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur

2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative:

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;

- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

C. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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

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

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.
3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. - PRINCIPE GÉNÉRAL -

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

B. DISPOSITIONS APPLICABLES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

a/ Choix des matériaux

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux en façades doivent comporter une dominante de briques.

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, frottés ou feutrés.

La toiture du bâtiment principal doit présenter deux pans et être recouverte de tuiles. Pour les garages et les bâtiments annexes d'autres types de toitures et de matériaux de toiture sont autorisés.

b/ Traitement des façades

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent, soit être construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les « opérations groupées » à édifier dans la Z.A.C., l'implantation, la hauteur et l'aspect de la clôture, en limite de l'espace public et en limite séparative, donnent lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Les surfaces végétalisées de chaque unité foncière destinée à la construction de logement individuel doivent couvrir au minimum 50 % de la superficie de l'unité foncière.

2. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Le ratio d'espaces paysagers communs est réalisé de manière globale conformément au programme de la Z.A.C. par l'aménagement d'un parc urbain.

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 par 150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. TAILLE DES PLACES

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

II. NORMES

A. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES

1. CONSTRUCTION À USAGE D'HABITATION (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANÇÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

- pour les logements individuels deux places par logement sur l'unité foncière et une place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de quatre logements.
- pour les logements collectifs, 1,5 place par logement et une place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements. Les places de stationnement non enterrées doivent être regroupées par 10 maximum et situées sur l'unité foncière de l'opération.

2. POUR LES COMMERCES, BUREAUX ET SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE PUBLIC OU PRIVÉ)

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher. Ces places peuvent être réalisées au sein de la Z.A.C. sur une unité foncière distante de moins de 300 mètres de celle supportant les commerces, bureaux, services et dont le pétitionnaire justifie la pleine propriété.

B. CRÉATION DE NIVEAUX SUPPLÉMENTAIRES INTERNES OU MODIFICATION DE VOLUME (EXTENSION, SURÉLÉVATION)

1. En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume, les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces de plancher nouvelles créées.
2. Pour les commerces il doit être créé une place de stationnement par tranche entamée de 120 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².
3. Toutefois, sont accordées des dispenses de création de places de stationnement dans les cas suivants :
 - pour l'habitat, sont dispensés de création de places :
 - les travaux qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements,
 - les travaux inférieurs à 25 m² de surface de plancher qui entraînent une augmentation du nombre de logements.
 - pour les autres usages (sauf le commerce) il y a dispense de création de places :
 - lorsque la configuration ou l'accès de l'unité foncière ne permettent pas de créer des places,
 - lorsque la création de surface de plancher est inférieure à 20 m² et que la configuration ou l'accès de l'unité foncière permettent de créer des places.

C. CHANGEMENTS DE DESTINATION (Y COMPRIS L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT)

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1. POUR LE LOGEMENT

a/ Habitat individuel et collectif (sauf pour le logement en accession sociale à la propriété)

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher, le nombre de places ne devant en aucun cas être inférieur au nombre de logements créés.

b/ Foyers-résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum une place pour deux chambres ou studios.

c/ Logement en accession sociale à la propriété

Il doit être créé une place de stationnement par logement

d/ Disposition commune

Dans les immeubles collectifs de logements, il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos, à l'exclusion des véhicules à moteur thermique, à raison de 1,5 m² par logement pour les programmes de plus de dix logements.

2. POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher.

3. POUR LES COMMERCES, BUREAUX ET SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE PUBLIC OU PRIVÉ, SAUF LES HÔTELS)

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

4. POUR LES ENTREPÔTS ET REMISES

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

5. POUR LES HÔTELS

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

6. POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, 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.

D. 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.

E. TOUS TRAVAUX

(augmentation de surface de plancher, transformation de surfaces, changement de destination) supprimant un stationnement doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

III. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.

2. A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.

3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.

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.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ **ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Les voies en impasse dont la longueur n'excède pas 50 mètres et desservant au plus trois logements, sont dispensées d'aires de retournement.

Les voies en impasse desservant 4 logements ou plus, ou d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules (notamment les véhicules de collecte des résidus urbains) de faire aisément demi-tour.

☐ **ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 19. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ19.2 DITE Z.A.C. « LA VALLÉE II » A HEM

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ19.2 dite la Z.A.C. « la Vallée II » à HEM est une zone a mixte affectée à l'habitat individuel et aux commerces, services et activités de proximité.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone UZ19 (UZ19.1 et UZ19.2) est fixée à 55.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement de caravanes, à l'exception des installations provisoires des chantiers et foires, des installations prévues à l'article 2 et du stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. Les terrains de campement et de caravanage, sauf les aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage.
4. Les parcs et villages résidentiels de loisirs.
5. Les habitations légères de loisirs ("maisons mobiles", bungalows).
6. L'ouverture de toute carrière.
7. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
8. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

A. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. 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.

B. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. La création d'établissements à usage commercial d'une surface inférieure à 2.000 m² comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, est autorisée, sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et que l'activité considérée corresponde à des besoins liés au caractère de la zone.
2. Le stationnement de 1 à 3 caravanes est autorisé pendant moins de trois mois continus sous réserve, d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage

des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.

3. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées au code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :

- En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions relatives aux hauteurs du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
- En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,

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

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

4. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les orielles, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 40 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
- 100 % pour les équipements d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à la mise en viabilité tels que transformateurs électriques, postes de détente de gaz, station de relèvement.

3. EXCEPTIONS

Le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

1. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
2. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.
3. en cas de "dent creuse".
4. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une 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.

5. 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.
6. 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 12 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation pour les constructions à usage d'habitation individuelle.

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 8 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation pour les constructions à usage d'habitation individuelle.

Dans le cas de « dent creuse » une hauteur sous corniche identique à celle de l'un des immeubles voisin peut être imposée pour des raisons architecturales.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle

s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.
2. Les constructions ou installations doivent, pour la façade entière, être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée. Ce retrait ne peut être inférieur à cinq mètres.
3. Dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation en façade à partir de celle de l'une des constructions voisines peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.
4. - Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.
- Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.
5. La distance comptée entre l'aplomb d'un ouvrage tel que antenne, mât, pylône, enseigne, etc. et le viaduc, la trémie ou le passage au sol d'une ligne de métro existante ou déclarée d'utilité publique, doit être supérieure à la hauteur de cet ouvrage.
6. Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. Tout point d'un bâtiment doit être :
 - compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
 - et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.
2. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement :

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 attenants à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

3. Abris de jardin et abris à bûches

- 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 attenants 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 attenants 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 :

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

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.
3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

a/ Choix des matériaux

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux en façades doivent comporter une dominante de briques.

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.

La toiture du bâtiment principal doit présenter deux pans et être recouverte de tuiles. Pour les garages et les bâtiments annexes d'autres types de toitures et de matériaux de toiture sont autorisés.

b/ Traitement des façades

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées", doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'oeil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les « opérations groupées » à édifier dans la Z.A.C., l'implantation, la hauteur et l'aspect de la clôture, en limite de l'espace public et en limite séparative, donnent lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect.

□ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Les surfaces végétalisées de chaque unité foncière destinée à la construction de logement individuel doivent couvrir au minimum 50 % de la superficie de l'unité foncière.

2. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Le ratio d'espaces paysagers communs est réalisé de manière globale conformément au programme de la Z.A.C. par l'aménagement d'un parc urbain.

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 par 150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

□ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. TAILLE DES PLACES

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

II. NORMES

A. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES

1. CONSTRUCTION À USAGE D'HABITATION (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANÇÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

- pour les logements individuels trois places par logement sur l'unité foncière et une place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de quatre logements.
- pour les logements collectifs, 1,5 place par logement et une place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements. Les places de stationnement non enterrées doivent être regroupées par 10 maximum et situées sur l'unité foncière de l'opération.

2. POUR LES COMMERCEs, BUREAUX ET SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE PUBLIC OU PRIVÉ)

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher. Ces places peuvent être réalisées au sein de la Z.A.C. sur une unité foncière distante de moins de 300 mètres de celle supportant les commerces, bureaux, services et dont le pétitionnaire justifie la pleine propriété.

B. CRÉATION DE NIVEAUX SUPPLÉMENTAIRES INTERNES OU MODIFICATION DE VOLUME (EXTENSION, SURÉLÉVATION)

1. En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume, les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces de plancher nouvelles créées.
2. Pour les commerces il doit être créé une place de stationnement par tranche entamée de 120 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².
3. Toutefois, sont accordées des dispenses de création de places de stationnement dans les cas suivants :
 - pour l'habitat, sont dispensés de création de places :
 - les travaux qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements,
 - les travaux inférieurs à 25 m² de surface de plancher qui entraînent une augmentation du nombre de logements.
 - pour les autres usages (sauf le commerce) il y a dispense de création de places :
 - lorsque la configuration ou l'accès de l'unité foncière ne permettent pas de créer des places,
 - lorsque la création de surface de plancher est inférieure à 20 m² et que la configuration ou l'accès de l'unité foncière permettent de créer des places.

C. CHANGEMENTS DE DESTINATION (Y COMPRIS L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT)

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1. POUR LE LOGEMENT

a/ Habitat individuel et collectif (sauf pour le logement en accession sociale à la propriété)

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher, le nombre de places ne devant en aucun cas être inférieur au nombre de logements créés.

b/ Foyers-résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum une place pour deux chambres ou studios.

c/ Logement en accession sociale à la propriété

Il doit être créé une place de stationnement par logement

d/ Disposition commune

Dans les immeubles collectifs de logements, il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos, à l'exclusion des véhicules à moteur thermique, à raison de 1,5 m² par logement pour les programmes de plus de dix logements.

2. POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher.

3. POUR LES COMMERCEs, BUREAUX ET SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE PUBLIC OU PRIVÉ, SAUF LES HÔTELS)

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

4. POUR LES ENTREPÔTS ET REMISES

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

5. POUR LES HÔTELS

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

6. POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, 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.

D. 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.

E. TOUS TRAVAUX (AUGMENTATION DE SURFACE DE PLANCHER, TRANSFORMATION DE SURFACES, CHANGEMENT DE DESTINATION) SUPPRIMANT UN STATIONNEMENT

Doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

III. 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.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les voies en impasse dont la longueur n'excède pas 50 mètres et desservant au plus trois logements, sont dispensées d'aires de retournement.

Les voies en impasse desservant 4 logements ou plus, ou d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules (notamment les véhicules de collecte des résidus urbains) de faire aisément demi-tour.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 20. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ20 DITE Z.A.C. « SAINT EXUPÉRY » À HOUPLINES

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ20 dite la Z.A.C. «Saint Exupéry» à HOUPLINES est une zone affectée à l'habitat, aux services et aux équipements publics.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 35.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement de caravanes, à l'exception des installations provisoires des chantiers et foires, des installations prévues à l'article 2 et du stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. Les terrains de campement et de caravanage, sauf les aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage.
4. Les parcs et villages résidentiels de loisirs.
5. Les habitations légères de loisirs ("maisons mobiles", bungalows).
6. L'ouverture de toute carrière.
7. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
8. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 5 mètres.
2. Toute unité foncière située en arrière-plan, et raccordée à la voie publique ou privée par un accès automobile dans les conditions fixées à la section 3 doit avoir sa plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.
3. Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.
4. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Le stationnement de 1 à 3 caravanes est autorisé pendant moins de trois mois continus sous réserve, d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage

des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.

2. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées au code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :

- En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions relatives aux hauteurs du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
- En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,

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

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

3. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les orielles, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 40%.

Lorsque l'opération envisagée a pour objet l'extension d'une habitation ou la création de pièces supplémentaires dans une habitation sur une unité foncière issue d'une opération groupée, créée depuis le 27 septembre 1985, l'emprise au sol des constructions, toutes extensions comprises, est limitée à 70 % de la surface de cette unité foncière.

3. EXCEPTIONS

Le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

- c. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
- d. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.
- e. en cas de "dent creuse".

- f. 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.
- g. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- h. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 16,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Toutefois :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur à l'égout des toitures ne doit pas excéder 9 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

Dans le cas de « dent creuse » une hauteur sous corniche identique à celle de l'un des immeubles voisin peut être imposée pour des raisons architecturales.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan). Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres.

Lorsque l'unité foncière se situe à l'angle de deux voies, une implantation à l'alignement, ou en limite de voie privée, est autorisée sur une de ces voies.

3. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantées soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. Tout point d'un bâtiment doit être :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

2. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

c. Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives extérieures de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenant à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

d. Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

3. Abris de jardin et abris à bûches

a. Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à elle.
- pour celles non attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10m² sont soumis au régime de droit commun du présent article.

b. Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

B. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I)-A) précité à l'exception des deux cas ci-après :

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a. A l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée par le présent règlement (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative:

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

C. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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

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

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales

d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

4. Les constructions individuelles ne peuvent en aucun cas être mitoyennes, sauf dans les opérations groupées où la mitoyenneté est autorisée.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

a/ Choix des matériaux

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frotassés ou feutrés.

b/ Traitement des façades

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées dans des lieux où elles ne doivent pas être visibles des voies publiques et doivent être masquées par des haies végétales.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent, soit être construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Les clôtures doivent être obligatoirement constituées de haies vives, de hauteur limitée à 2 mètres.

Elles peuvent être doublées d'un grillage plastifié vert sur potelets verts reposant ou non sur un mur bahut de hauteur maximale de 0,80 mètres, le tout ne pouvant excéder 1,50 mètre.

Toute clôture non doublée d'une haie est interdite.

La hauteur des portes ne peut dépasser la hauteur des clôtures. Le cas échéant, les pilastres doivent être construits dans les mêmes matériaux que la construction.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4 paragraphe 1)-A)-3) les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir 40 % de la superficie de l'unité foncière.

2. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Le ratio de 15% d'espaces verts communs doit être réalisé de manière globale au sein de la Z.A.C., conformément au programme de la Z.A.C.

3. SUR LES UNITÉS FONCIÈRES INFÉRIEURES À 50 M²

L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions ne comportant pas création de surface de plancher sur les unités foncières de moins de 50 m².

4. CHANGEMENT DE DESTINATION

En cas de changement de destination de bâtiment existant sans changement d'emprise, il doit être aménagé des espaces végétalisés composés de buissons, arbustes, pelouses, arbres, si la surface est suffisante, ou de murs végétalisés.

5. TRAITEMENT DES BATTERIES DE GARAGES

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre par 150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. TAILLE DES PLACES

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

II. NORMES

1. CONSTRUCTION À USAGE D'HABITATION (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Il doit être créé au minimum pour les maisons individuelles, deux places de stationnement par logement.

2. LOGEMENT SOCIAL (LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Par la seule application du code de l'urbanisme :

- a. Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- b. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

III. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :
 - de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,

- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

IV. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 21. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ21.1 DITE Z.A.C DU « NOUVEAU MONDE » À LA BASSEE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ21.1 dite la Z.A.C. du « Nouveau Monde » à LA BASSEE est une zone économique réservée à l'implantation d'activités tertiaires, de bureaux, de commerces, de services et d'activités industrielles ou artisanales.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des nomades et inscrits en emplacement réservé au plan.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles de plus de 5m², de matériaux de démolition, de déchets, sauf lorsqu'il s'agit de déchetteries organisées par une collectivité locale, et les dépôts à l'air libre d'anciens véhicules désaffectés et sauf les exceptions prévues à l'article 2.
5. Les constructions à usage d'habitation, et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions prévues à l'article 2.
6. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
 - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
 - soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.
4. Les dépôts à l'air libre autres que ceux autorisés à l'article 1 sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie. Les dépôts de vieilles ferrailles sont autorisés dans la limite de 5 m².
5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.

☐ **ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

☒ **SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -**

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ **ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 60% de la superficie de chaque unité foncière.

La surface d'imperméabilisation ne doit pas dépasser 80% de la superficie de chaque unité foncière.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 12 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

Non réglementée.

3. HAUTEUR RELATIVE

Non réglementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Côté RD 641 et Contournement Nord, il est imposé une marge de recul de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public, libre de toute construction et installation.
- Côté RD 641, si l'implantation de la construction est à la marge de recul, 80% au moins du linéaire de façade est implanté à la marge de recul.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En limite Est de zone UP côté RD 641, les constructions et installations devront respecter un recul de 20 mètres.

Au sein de ce recul, en limite séparative de la zone UP, une bande d'au moins 7.5 mètres sera plantée et réservée pour un dispositif paysager destiné à favoriser l'infiltration ou le tamponnement des eaux pluviales.

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dépôts, aires de stockage extérieures et de manœuvres, devront être masqués à la vue, traités en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec un paysagement extérieur.

Les clôtures devront être doublées par une haie et implantées à l'intérieur de cette haie.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

1. Espaces libres de chaque unité foncière

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être végétalisés avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

2. Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zones urbaines mixtes, à urbaniser constructibles mixtes ou différées mixte, agricoles ou naturelles doivent être plantés d'arbres de haute tige, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

3. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. TAILLE DES PLACES

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

III. NORMES

Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

L'aire de stationnement des vélos est de 1 place pour 500m² de surface de plancher.

IV. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :
 - de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
 - ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

V. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les unités foncières ne doivent pas être desservies directement depuis la RD 641 et le contournement Nord.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 21. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ21.2 DITE Z.A.C DU « NOUVEAU MONDE » À LA BASSEE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ21.2 dite la Z.A.C. du « Nouveau Monde » à LA BASSEE est une zone économique réservée à l'implantation d'activités tertiaires, de bureau ainsi que d'activités industrielles ou artisanales, où les commerces sont limités.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des nomades et inscrits en emplacement réservé au plan.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles de plus de 5m², de matériaux de démolition, de déchets, sauf lorsqu'il s'agit de déchetteries organisées par une collectivité locale, et les dépôts à l'air libre d'anciens véhicules désaffectés et sauf les exceptions prévues à l'article 2.
5. Les constructions à usage d'habitation, et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions prévues à l'article 2.
6. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
 - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
 - soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.
4. Les dépôts à l'air libre autres que ceux autorisés à l'article 1 sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie. Les dépôts de vieilles ferrailles sont autorisés dans la limite de 5 m².
5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.
7. Concernant les commerces, sont seuls autorisés :

- Les constructions à usage de commerce de gros ;
- Les constructions à usage de commerce de détail d'une taille mesurée (ne pouvant excéder 500 m² de surface de plancher), si elles constituent le complément d'une activité industrielle ou artisanale installée sur l'unité foncière ;
- Les commerces qui constituent des services communs liés au fonctionnement de la zone entendus comme tous commerces de détail dans la limite d'une surface de plancher maximale de 240 m² ;
- Les constructions ayant vocation à accueillir les groupements de vente des producteurs locaux.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 60% de la superficie de chaque unité foncière. La surface d'imperméabilisation ne doit pas dépasser 80% de la superficie de chaque unité foncière.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 12 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

Non réglementée.

3. HAUTEUR RELATIVE

Non réglementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Côté RD 641 et Contournement Nord, il est imposé une marge de recul de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public, libre de toute construction et installation.
- Côté RD 641, si l'implantation de la construction est à la marge de recul, 80% au moins du linéaire de façade est implanté à la marge de recul.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En limite Est de zone UP côté RD 641, les constructions et installations devront respecter un recul de 20 mètres.

Au sein de ce recul, en limite séparative de la zone UP, une bande d'au moins 7.5 mètres sera plantée et réservée pour un dispositif paysager destiné à favoriser l'infiltration ou le tamponnement des eaux pluviales.

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dépôts, aires de stockage extérieures et de manœuvres, devront être masqués à la vue, traités en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec un paysagement extérieur.

Les clôtures devront être doublées par une haie et implantées à l'intérieur de cette haie.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

1. Espaces libres de chaque unité foncière

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être végétalisés avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

2. Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zones urbaines mixtes, à urbaniser constructibles mixtes ou différées mixte, agricoles ou naturelles doivent être plantés d'arbres de haute tige, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

3. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. TAILLE DES PLACES

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

III. NORMES

Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

L'aire de stationnement des vélos est de 1 place pour 500m² de surface de plancher.

IV. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :
 - de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
 - ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

V. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les unités foncières ne doivent pas être desservies directement depuis le contournement Nord, la rue du Collège et la RD 641.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 22. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ22 DITE Z.A.C « EXTENSION DE LA HOUSSOYE » À LA CHAPELLE D'ARMENTIERES

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ22 dite la Z.A.C. « Extension de la Houssoye » à la CHAPELLE d'ARMENTIERES est une zone économique où les activités tertiaires et de commerce de détails sont limités.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 75.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des nomades et inscrits en emplacement réservé au plan.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles de plus de 5m², de matériaux de démolition, de déchets, sauf lorsqu'il s'agit de déchetteries organisées par une collectivité locale, et les dépôts à l'air libre d'anciens véhicules désaffectés et sauf les exceptions prévues à l'article 2.
5. Les constructions à usage d'habitation, et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions prévues à l'article 2.
6. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
 - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
 - soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.
4. Les dépôts à l'air libre autres que ceux autorisés à l'article 1 sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie. Les dépôts de vieilles ferrailles sont autorisés dans la limite de 5 m².

5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.

7. Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone
- ou à des aménagements paysagers
- ou à des aménagements hydrauliques

8. Sont autorisées les activités tertiaires sous réserve qu'elles soient directement liées à la production attenante

9. Sont autorisés les commerces de détails s'ils sont uniquement destinés à vendre les produits fabriqués sur place.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les orielles, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface d'emprise des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière et la surface imperméabilisée 80% de l'unité foncière.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures non incluses).

Toutefois, les équipements d'infrastructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

Non réglementée.

3. HAUTEUR RELATIVE

Non réglementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou pour un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul prévue au plan) ou de la limite de la voie privée.

Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

2. En l'absence de marge de recul reportée au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou à la limite d'une voie privée) sur les voies dont l'axe constitue une limite avec une zone urbaine mixte, à urbaniser, agricole ou naturelle, sauf si le pétitionnaire apporte la preuve que les constructions ou installations prévues à cet alignement (ou sur cette limite de voie privée) ne présentent aucune gêne ni nuisance pour l'environnement.

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

4. Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 6 mètres par rapport à la berge de l'ouvrage hydraulique existant ou à créer.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être telle que :

- $H=L$ avec un minimum de 5 mètres et un maximum de 10 mètres si la façade comporte une ouverture

- $H/2=L$ avec un minimum de 4 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture.

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte à un site urbain ou à un ensemble architectural de qualité.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les parties des bâtiments visibles depuis la RD 941, RD 341 et RD 241 doivent présenter une qualité architecturale et paysagère soignée.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi

qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures bordant le chemin de la Patinerie

Les clôtures longeant le chemin de la Patinerie et les établissements recevant du public, devront être constituées d'une haie vive bocagère doublée ou non d'un grillage ou d'une grille. Le grillage ou la grille est à l'intérieur de la haie. La hauteur de l'ensemble ne devra pas excéder 2 mètres de hauteur.

c/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

d/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

1. Espaces libres de chaque unité foncière

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être végétalisés avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

2. Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zones urbaines mixtes, à urbaniser constructibles mixtes ou différées mixte, agricoles ou naturelles doivent être plantés d'arbres de haute tige, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

3. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

□ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. TAILLE DES PLACES

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

1. NORMES

1. Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

2. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureaux, il doit être créé au moins une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

3. Dans tous les cas le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.

2. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.

2. A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places

manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.

3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Est interdite la création d'accès directs depuis le chemin de la Patinerie.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 23 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ23 DITE Z.A.C. « IÉNA RACINE » À LILLE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ23 dite la Z.A.C. « Iéna Racine » à LILLE est une zone urbaine intramuros privilégiée d'extension du centre, appelée à se réorganiser, et qui doit être affectée essentiellement à l'habitat et aux services publics ou privés aux particuliers et aux entreprises.

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 1. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone défini ci-dessus.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	<i>Habitation Commerce / Activités de service / Tertiaire.</i>	Non réglementée
	<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière</i>	Non réglementée
	<i>Autres activités des secteurs secondaires</i>	Non réglementée
Hauteur maximum	<i>Hauteur absolue</i>	22 mètres
	<i>Hauteur façade</i>	Non réglementée
	<i>Hauteur relative</i>	Réglementée (cf dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies		Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Si la configuration de l'unité foncière ne le permet pas (ex : unité foncière en arrière-plan, configuration de la voie,...), une implantation en retrait est autorisée sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant et que l'accès depuis la voie ouverte à la circulation fasse l'objet d'un traitement architectural de nature à s'inscrire dans la continuité du front bâti si celui-ci existe.
	<i>Bande de constructibilité</i>	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<i>Implantation par rapport aux limites latérales</i>	À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($L=H/2$)
	<i>Implantation par rapport aux limites non latérales</i>	La construction doit être implantée en retrait de la limite séparative non latérale. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$). Toutefois, dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 10 mètres : la construction est autorisée à jouxter la limite séparative non latérale sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de là ou des limites concernées.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	<i>Espaces de pleine terre végétalisés</i>	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,...) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.

	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,...)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. S0 des dispositions générales.

■ SECTION 3. 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 24. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ24 DITE Z.A.C « PÉPINIÈRE » À LILLE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ24 dite la Z.A.C. « Pépinière » à LILLE est une zone de caractère urbain affirmé affectée principalement à du logement, des équipements de proximité, des commerces, du bureau et des services.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés, de roulottes ou de caravanes, sauf ceux liés à la réalisation du chantier.
3. Les terrains de campement et de caravanage et l'habitat mobile, sauf ceux liés à la réalisation du chantier.
4. Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement des voiries, réseaux et espaces verts.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration peuvent être autorisées, à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité de la zone tels que : drogueries, boulangeries, laveries, échangeurs, parcs de stationnement, stockage d'hydrocarbures pour groupes électrogènes de sécurité, etc.
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter, ou tout au moins, de réduire les nuisances et dangers éventuels.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction est fixée à 21 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

Toutefois :

- Cette hauteur pourra être dépassée dans les secteurs de plafond spécifique repérés au plan.
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent notamment château d'eau, pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

Non réglementée.

3. HAUTEUR RELATIVE

Non réglementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Lorsque l'implantation des constructions à l'alignement est imposée au sur le plan, les constructions doivent être obligatoirement réalisées à cet alignement.

Des retraits ponctuels sont toutefois autorisés pour affirmer un caractère architectural ou répondre à une exigence fonctionnelle. Le retrait par rapport à l'alignement doit recevoir un traitement minéral ou végétal soigné n'altérant pas la continuité urbaine souhaitée.

2. Lors de l'absence d'obligation d'implantation à l'alignement, les constructions peuvent être réalisées à l'alignement des voies ou en retrait.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions sont implantées à une distance, mesurée perpendiculairement entre la façade et la limite la séparant du lot voisin ne pouvant être inférieure à 6 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être implantées à une distance moindre :

- à 4 mètres si la façade ne comporte que des baies éclairant des pièces secondaires,
- en limite séparative si la façade sur cette limite ne comporte aucune baie.

2. Rapport à la limite de la ZAC lorsqu'elle est limite séparative

Tout point d'un bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir de 6,50 mètres de hauteur sur la limite de la Z.A.C. à compter du niveau naturel du terrain d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine extérieure à la Z.A.C. est à un niveau différent.

Les constructions pourront s'implanter :

- Soit au droit de la limite de la ZAC suivant les règles précédemment décrites à condition qu'elles ne comportent sur cette limite aucune baie.
- Soit à une distance du point le plus proche de la limite de la Z.A.C. au moins égale à trois mètres.

La hauteur précitée de 6,50 mètres peut être dépassée s'il y a adossement à un bâtiment existant sur l'unité ou les unités foncières voisines et édification d'un bâtiment de hauteur équivalente.

3. En limite avec le cimetière de l'Est :

- Les constructions pourront s'implanter en limite si la façade concernée ne comporte aucune baie sur une hauteur maximum de 6,50 mètres.
- A défaut, les constructions devront opérer un retrait minimum de 4 mètres.

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

Non réglementée.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. BÂTIMENTS NEUFS

1. Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

2. Les façades latérales et postérieures des constructions et les couvertures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

3. Les parties de construction édifiées sur des terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

4. Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions de l'alinéa 1) ci-dessus.

5. Les postes électriques, de gaz et de télécommunication doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture.
6. Les clôtures à l'alignement ou en limite de voie privée doivent être traitées avec soin, en fonction de leur usage et en cohérence avec l'environnement.
7. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

II. BÂTIMENTS EXISTANTS

1. Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.
2. Les lucarnes, balcons, garde-corps et balconnets sont à maintenir s'ils sont d'origine ou remplacés à l'identique. Les "belles-voisines" peuvent être supprimées.
3. Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformation d'immeuble, par changement de destination, division en logements, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.
4. Dans le cadre d'un ravalement de façade, les références de teintes doivent être précisées à l'aide d'un nuancier.
5. Le sablage à sec est interdit.
6. Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.
7. Les portes et fenêtres doivent être réalisées selon les modèles d'origine (profils, compartiments, sections apparentes) et peintes. Le remplacement dit « en rénovation » (pose d'un nouveau cadre sans démontage de l'ancien) est interdit.
8. Les mêmes matériaux peuvent être imposés sur les immeubles représentatifs du patrimoine architectural local.
9. Les volets battants sont déconseillés aux étages des bâtiments existants car étrangers à la typologie lilloise.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

I. DISPOSITIONS GENERALES

A. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue par le code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller

du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité. Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

B. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres.

Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

II. NORMES POUR VEHICULES AUTOMOBILES

A. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES), EXTENSIONS, NIVEAUX SUPPLÉMENTAIRES INTERNES, ET TRANSFORMATIONS DE SURFACE BRUTE EN SURFACE NETTE :

Il doit être créé au minimum :

1. POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES ET IMMEUBLES COLLECTIFS (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANÇÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Une place de stationnement par logement

2. POUR LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL (FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

- 0.6 place de stationnement par logement (arrondi à l'entier supérieur)
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

3. POUR LES LOGEMENTS, RÉSIDENCES, FOYERS, HÉBERGEMENTS À VOCATION SOCIALE À DESTINATION DES PERSONNES EN DIFFICULTÉ

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

4. POUR LES LOGEMENTS, RÉSIDENCES, FOYERS, HÉBERGEMENTS AVEC SERVICES COLLECTIFS

Pour les logements, résidences, foyers, hébergements avec services collectifs (résidence service pour étudiants, résidence service pour personnes âgées, foyer de jeunes travailleurs, résidence pour jeunes actifs en mobilité, résidences pour personnes handicapés...) le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des logements et hébergement, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transport collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés.

5. POUR LES BÂTIMENTS À USAGE ARTISANAL, DE COMMERCE, BUREAUX, HÔTELS, SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE, PUBLIC OU PRIVÉ) ET LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉ REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC

Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés.

B. CHANGEMENTS DE DESTINATION ET/OU AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1. POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES ET IMMEUBLES COLLECTIFS (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANÇÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Une place de stationnement par logement à partir du 2^{ème} logement créé

2. POUR LE LOGEMENT SOCIAL (LOGEMENT LOCATIF FINANÇÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

- 0.6 place de stationnement par logement (arrondi à l'entier supérieur)
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

3. POUR LES LOGEMENTS, RÉSIDENCES, FOYERS, HÉBERGEMENTS À VOCATION SOCIALE À DESTINATION DES PERSONNES EN DIFFICULTÉ

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

4. POUR LES LOGEMENTS, RÉSIDENCES, FOYERS, HÉBERGEMENTS AVEC SERVICES COLLECTIFS

Pour les logements, résidences, foyers, hébergements avec services collectifs (résidence service pour étudiants, résidence service pour personnes âgées, foyers de jeunes travailleurs, résidence pour jeunes actifs en mobilité, résidences pour personnes handicapés...) le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des logements et hébergement, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transport collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés.

5. POUR LES BÂTIMENTS À USAGE ARTISANAL, DE COMMERCE, BUREAUX, HÔTELS, SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE, PUBLIC OU PRIVÉ) ET LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉ REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC

Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés.

III. NORMES POUR CYCLES

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes :

1. POUR TOUTES NOUVELLES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Il sera exigé la création d'un espace de stationnement d'une surface minimale de 5 m², avec une place de stationnement vélo supplémentaire par logement de type T1 et T2, et 2 places de stationnement vélo supplémentaires par logement de type T3 ou plus.

2. POUR TOUTES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX OU D'ACTIVITÉS TERTIAIRES

Il sera exigé la création d'un espace de stationnement d'une surface minimale de 5 m², avec 1 place de stationnement vélo supplémentaires par tranche de 80 m² de surface de plancher supplémentaires.

IV. MODE DE RÉALISATION

1. DES PLACES POUR VÉHICULES AUTOMOBILES

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière. La moitié des obligations maximum de stationnement peut être aménagée en surface de l'unité foncière sur laquelle doit se réaliser le projet, sans dépasser la superficie des espaces verts.

2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété. La moitié des obligations maximum de stationnement peut être aménagée en surface de l'unité foncière sur laquelle doit se réaliser le projet, sans dépasser la superficie des espaces verts.

3. À défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie : a) de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation

situé dans un rayon de 300 mètres, b) ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

4. A défaut de toutes les modalités précédentes le pétitionnaire est tenu de verser à la communauté urbaine une participation fixée par délibération du conseil de communauté et réactualisée chaque année en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du code de l'urbanisme.

2. DES LOCAUX POUR CYCLES

Les lieux de stationnement proposés seront caractérisés par :

- Une accessibilité depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.
- Une localisation au plus près de l'entrée principale.
- L'espace de stationnement sera clos et couvert.
- L'espace de stationnement devra disposer de dispositifs « d'ancrage » / « d'attache » des vélos pour les immeubles et logements collectifs.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 25. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ25 DITE Z.A.C. « FAUBOURG D'ARRAS EUROPE » À LILLE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ25 dite la Z.A.C. « Faubourg ARRAS-EUROPE » à LILLE est une zone à densité assez élevée, affectée à l'habitat, aux services publics ou privés aux particuliers et aux entreprises et aux activités sans nuisances notamment artisanales.

La surface de plancher maximale autorisée sur l'ensemble de la zone UZ25 est de 103 000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés, de roulottes ou caravanes.
3. Les terrains de campement et de caravanage et l'habitat mobile.
4. L'ouverture de toute carrière.
5. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
6. Les éoliennes.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont autorisées :

1. Les établissements à usage d'activité, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur.
2. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
3. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme (issu de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, art 12). Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :
 - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 10 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
 - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:

- L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.
4. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors oeuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel

2. NORME

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 100 % lorsque le rez de chaussée est à usage autre que le logement
- 80 % dans les autres cas.

Lorsque l'opération envisagée a pour objet l'extension d'une habitation ou la création de pièces supplémentaires dans une habitation sur une unité foncière issue d'une opération groupée, créée depuis le 27 septembre 1985, l'emprise au sol des constructions, toutes extensions comprises, est limitée à 70 % de la surface de cette unité foncière.

Toutefois, le dépassement de l'emprise fixée ci-dessus est autorisé dans les cas suivants :

- Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 500 m² qui sont, soit situés à l'angle de deux voies, soit entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
- Lorsque le rez-de-chaussée est réservé à des activités ou à des équipements, l'emprise au sol peut atteindre 600 m² maximum dans les deux cas suivants :
 - sur les unités foncières inférieures à 1.200 m² dont le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
 - sur les unités foncières inférieures à 750 m² dont le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est autre que l'habitation.
- En cas de "dent creuse".
- En cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

3. CAS PARTICULIERS

a/ Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

b/ Cas des linéaires commerciaux

Le long des linéaires commerciaux, repérés au plan, l'emprise au sol maximale de toute construction ou extension à usage commercial est fixée à 100 %.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 21 mètres, à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Toutefois,

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur à l'égout du toit ne peut être inférieure à 11 mètres le long des voies suivantes :

- rue du Faubourg d'Arras (quartier du Sud)
- rue de la Seine (quartier du Sud)
- Place Méditerranée (quartier du Sud)
- rue de l'Ancolie (quartier du Sud)
- rue Emile Rouzé (quartier du Sud)
- rue Marcel Hénaux (quartier du Sud)

3. HAUTEUR RELATIVE

1. La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder les 3/2 de la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Sur une place publique, minérale ou avec parc, la hauteur définie ci-dessus peut être augmentée de trois mètres, à condition de s'inscrire dans la composition architecturale d'ensemble du bâti existant.

Un dépassement égal au 1/10ème de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

La hauteur déterminée par les deux alinéas précédents ne peut être dépassée en cas de recul volontaire.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites de voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

2. Au-delà de cette hauteur, il peut être édifié un ou deux étages maximum en retrait ou des combles aménagés comprenant un ou deux niveaux dont le gabarit sur rue serait contenu dans une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis, exécutée dans les proportions précisées en annexe documentaire, est acceptée quand elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur inférieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou obéir à la marge de recul inscrite au plan ou à la limite de la voie privée, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière contiguë.

2. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan) ou de la limite de la voie privée.

Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Toutefois, dans le cas d'un front bâti constitué, l'implantation du garage peut être réalisée en continuité de celui-ci, à l'exclusion de la réalisation des opérations groupées et des lotissements.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

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

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

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

La construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée quelle que soit la pro-fondeur de l'unité foncière.

2. POUR LES EXTENSIONS

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a. A l'intérieur d'une bande de quinze mètres à compter de l'alignement, ou de la marge de recul inscrite au plan, ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée à l'article 10 (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 45° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative :

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

3. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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

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

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de division, d'extension, de changement de destination, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de références.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.
3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du code de l'urbanisme).

B. BÂTIMENTS NEUFS

1. Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble. Est également interdit l'enduit de quelque composition que ce soit.
2. Tous les coffrets techniques nécessaires aux raccordements des bâtiments aux opérateurs de réseaux seront nécessairement intégrés à un élément de maçonnerie, qu'il s'agisse d'un muret technique ou de la façade des bâtiments. Ces coffrets seront également dissimulés par un élément de serrurerie ou une vêtue autre, dont la teinte ou la matière sera choisie en cohérence avec son environnement direct.
3. Toutes les toitures terrasses non accessibles des bâtiments d'une hauteur au plus de 5 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée seront végétalisées de manière extensive par un écosystème prairial conçu de manière à favoriser la biodiversité.
4. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
5. hauteur des rez de chaussée :
 - dans le cas de construction dans un ensemble bâti constitué, le bâti nouveau devra respecter les lignes de composition et de références horizontales des constructions voisines et tenir compte du caractère des lieux environnants afin de s'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble.
 - Dans le cas de logements individuels, la hauteur des rez de chaussée devra être proportionnée en harmonie avec les bâtiments adjacents (s'il y'en a) et environnants et s'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble.
6. Les parkings en rez-de-chaussée doivent être ouverts sur l'espace public, par des baies vitrées ou des grilles.
7. Les bâtiments annexes, les ajouts et les clôtures doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
8. Les postes électriques, de gaz et de télécommunication faire l'objet d'un traitement architectural strictement identique aux constructions avoisinantes, et qui permette une bonne intégration à leur environnement. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. Si ces équipements sont destinés à être implantés sur des terrains nus, ils doivent, soit être construits sur un

emplacement dissimulé aux regards, soit être un modèle dont la hauteur hors sol n'excède pas 1,50 mètre.

9. Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, locaux de télécommunication, etc.) doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

10. Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

C. BÂTIMENTS EXISTANTS

1. Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.

2. Les lucarnes, balcons, garde-corps et balconnets sont à maintenir s'ils sont d'origine ou remplacés à l'identique. Les « belles-voisines » peuvent être supprimées.

3. Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformation d'immeuble, par changement de destination, division en logements, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

4. A l'occasion du ravalement de façades de bâtiments existants, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus dans toute la mesure du possible, ou remplacés à l'identique. Les revêtements en crépis gris sont interdits ; il leur sera préféré les enduits de type chaux grasse, talochés finement ou feutrés. En cas de réfection de façades enduites, les enduits (y compris les moulurations, sculptures, modénatures particulières) doivent être maintenus, à l'exception des crépis.

5. Dans le cadre d'un ravalement de façade, les références de teintes doivent être précisées à l'aide d'un nuancier.

6. Le sablage à sec est interdit.

7. Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

8. Les portes et fenêtres doivent être réalisées selon les modèles d'origine (profils, compartiments, sections apparentes) et peintes. Le remplacement dit "en rénovation" (pose d'un nouveau cadre sans démontage de l'ancien) est interdit.

9. Les mêmes matériaux peuvent être imposés sur les immeubles représentatifs du patrimoine architectural local.

10. Les volets battants sont déconseillés aux étages des bâtiments existants car étrangers à la typologie lilloise.

D. DANS TOUS LES CAS

1. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le milieu urbain environnant.

Ces clôtures devront être soutenues par un muret bahut, ou comprendre une plinthe en partie basse afin d'éviter la formation d'interstices entre le dispositif de clôture et le sol.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2,00 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

2. TRAITEMENT DES AUTRES ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS

- a. Les séries de trois portes de garages ou plus sur la même unité foncière doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique.
- b. Les saillies et balcons doivent respecter le règlement de voirie communautaire.
- c. La protection des vitrines est assurée par des grilles ou des rideaux à mailles fines ajourées. Les rideaux pleins sont interdits.
- d. Les portes, volets et cadres en bois du rez-de-chaussée doivent être, de préférence, de couleur foncée ; les fenêtres des étages doivent être peintes.
- e. Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, ne doivent pas être visibles de l'espace public.
- f. Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations ne doivent pas être visibles de l'espace public.
- g. Les antennes et paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de l'espace public.

□ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Une surface d'au moins 25% de la superficie de l'unité foncière doit être aménagée en espaces plantés.

La moitié de ces espaces au minimum doit être réalisée en pleine terre, sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4 du présent règlement.

L'autre partie peut être traitée en toiture ou terrasse végétalisée.

2. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE ET DES AIRES DE JEUX

a/ Traitement des espaces paysagers

Pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 20 logements sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5.000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 10 % du terrain d'assiette de l'opération.

Ils doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants ;
- soit composer une trame verte :
- qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres,
- ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique ;
- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Les aires de stationnement en dalles ajourées ne comptent pas comme espace paysager.

Les toitures terrasses présentant moins de 70cm de terre ne sont pas comptés dans les espaces verts.

b/ Sur les unités foncières inférieures à 50 m²

L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions ne comportant pas création de surface de plancher sur les unités foncières de moins de 50 m².

c/ Changement de destination

En cas de changement de destination de bâtiment existant sans changement d'emprise, il doit être aménagé des espaces végétalisés composés de buissons, arbustes, pelouses, arbres, si la surface est suffisante, ou de murs végétalisés.

Tous travaux augmentant le nombre de logements doivent être accompagnés de la réalisation de 5 m² d'espace vert par logement supplémentaire.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L.421-3 alinéa 6 du code de l'urbanisme).

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

B. TAILLE DES PLACES

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

II. NORMES POUR VEHICULES AUTOMOBILES

A. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES), EXTENSIONS, NIVEAUX SUPPLÉMENTAIRES INTERNES, ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES

1. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATION DE SURFACES

Il doit être créé au minimum :

Pour les maisons individuelles et immeubles collectifs (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État) :

- pour les opérations inférieures à 40 logements, une place de stationnement par logement
- pour les opérations supérieures à 40 logements, une place par logement plus une place supplémentaire par tranche de cinq logements à compter du quarantième logement.

Toutefois :

- pour les ensembles de logements collectifs édifiés par les organismes visés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation, la réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.
- pour les ensembles de logements pour personnes âgées, une place par 140 m² de surface de plancher, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.
- pour les foyers-logements d'étudiants, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, une place pour deux chambres.

2. POUR LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL (FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

- 0.6 place de stationnement par logement (arrondi à l'entier supérieur)
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par

l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

3. POUR LES LOGEMENTS, RÉSIDENCES, FOYERS, HÉBERGEMENTS À VOCATION SOCIALE À DESTINATION DES PERSONNES EN DIFFICULTÉ

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

4. POUR LES LOGEMENTS, RÉSIDENCES, FOYERS, HÉBERGEMENTS AVEC SERVICES COLLECTIFS

Pour les logements, résidences, foyers, hébergements avec services collectifs (résidence service pour étudiants, résidence service pour personnes âgées, foyer de jeunes travailleurs, résidence pour jeunes actifs en mobilité, résidences pour personnes handicapés...) le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des

logements et hébergement, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transport collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés.

5. POUR LES HÔTELS

Une place pour trois chambres, sauf dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun.

La norme précitée n'est exigée que pour les surfaces nouvelles créées. Toutefois sont dispensées de places les extensions inférieures à 120 m².

6. POUR LES BÂTIMENTS À USAGE INDUSTRIEL OU ARTISANAL

a/ Dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun repérés au plan,

une place par 160 m² de surface de plancher.

b/ En dehors des périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun repérés au plan,

une place par 80 m² de surface de plancher.

Les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées. Toutefois sont dispensées de places les extensions inférieures à 120 m².

7. POUR LES ENTREPÔTS ET LES REMISES

Des surfaces suffisantes pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

La norme précitée n'est exigée que pour les surfaces nouvelles créées. Toutefois sont dispensées de places les extensions inférieures à 120 m².

8. POUR LES BÂTIMENTS À USAGE DE COMMERCE, BUREAUX, SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE, PUBLIC OU PRIVÉ, SAUF LES HÔTELS)

a/ Dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun repérés au plan,

une place par 120 m² de surface de plancher.

b/ En dehors des périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun repérés au plan,

une place par 60 m² de surface de plancher.

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

Les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées. Toutefois sont dispensées de places les extensions inférieures à 120 m².

9. POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, 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.

B. CHANGEMENTS DE DESTINATION ET/OU AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1. POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES ET IMMEUBLES COLLECTIFS (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANÇÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Une place de stationnement par logement à partir du 2ème logement créé.

2. POUR LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL (FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

0.6 place de stationnement par logement (arrondi à l'entier supérieur)

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

3. POUR LES LOGEMENTS, RÉSIDENCES, FOYERS, HÉBERGEMENTS À VOCATION SOCIALE À DESTINATION DES PERSONNES EN DIFFICULTÉ

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

4. POUR LES LOGEMENTS, RÉSIDENCES, FOYERS, HÉBERGEMENTS AVEC SERVICES COLLECTIFS

Pour les logements, résidences, foyers, hébergements avec services collectifs (résidence service pour étudiants, résidence service pour personnes âgées, foyers de jeunes travailleurs, résidence pour jeunes actifs en mobilité, résidences pour personnes handicapées...) le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des logements et hébergement, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transport collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés.

5. POUR LES HÔTELS

Une place pour trois chambres, sauf dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun.

6. POUR LES BÂTIMENTS À USAGE INDUSTRIEL OU ARTISANAL

Une place de stationnement par 120 m² de surface de plancher nette au-delà des 240 premiers m².

7. POUR LES ENTREPÔTS ET LES REMISES

Des surfaces suffisantes pour l'évolution, le chargement, le déchargement, et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

8. POUR LES BÂTIMENTS À USAGE DE COMMERCE, BUREAUX, SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE, PUBLIC OU PRIVÉ, SAUF LES HÔTELS)

Une place de stationnement par 120 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

9. POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, 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. POUR LES LINÉAIRES COMMERCIAUX

Le long des linéaires commerciaux repérés au plan par des pointillés, pour les constructions à usage commercial, il doit être créé au minimum une place de stationnement par 120 m² entamés au-delà des 240 premiers m² de surface de plancher, pour toute construction nouvelle, extension ou changement de destination.

Les places de stationnement créées ne doivent pas être implantées en façade sur la voie publique, ni être visibles de la voie publique.

D. DANS LE CAS D'UN PROJET METTANT EN OEUVRE AU MOINS DEUX DES CAS DÉFINIS AUX PARAGRAPHES A ET B CI-DESSUS,

Le nombre de places à réaliser pour l'ensemble est déterminé par la norme applicable à la majeure partie des surfaces de plancher concernées.

E. TOUS TRAVAUX (AUGMENTATION DE SURFACE DE PLANCHER, TRANSFORMATION DE SURFACES, CHANGEMENT DE DESTINATION) SUPPRIMANT UN STATIONNEMENT

Doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

III. NORMES POUR CYCLES

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cet espace réservé aux vélos comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

A. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACE DE PLANCHER

11. Pour les bâtiments de logements collectifs, une surface de 2 m² pour 3 logements.

Toutefois :

- pour les ensembles pour personnes âgées, une surface de 2 m² pour 7 chambres,
- pour les foyers-logements d'étudiants, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, une surface de 2 m² pour 2 chambres.

12. Pour les bâtiments à usage industriel ou artisanal, une surface de 2 m² par 80 m² de surface de plancher.

13. Pour les entrepôts, une surface de 2 m² par 200 m² de surface de plancher.

14. Pour les bâtiments à usage de commerces, bureaux, services (compris dans le secteur tertiaire, public ou privé) une surface de 2 m² par 60 m² de surface de plancher.

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public, il doit être réalisé une surface suffisante de stationnement des cycles sans que cette surface soit inférieure à 20 m².

B. CHANGEMENTS DE DESTINATION (Y COMPRIS L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT)

Une surface de 2 m² pour 3 logements dans les opérations supérieures à 20 logements collectifs.

IV. MODE DE REALISATION

1. DES PLACES POUR VÉHICULES AUTOMOBILES

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière. La moitié des obligations maximum de stationnement peut être aménagée en surface de l'unité foncière sur laquelle doit se réaliser le projet, sans dépasser la superficie des espaces verts.

2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété. La moitié des obligations maximum peut être aménagée en surface du terrain sans dépasser la superficie des espaces verts.

3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

2. DES LOCAUX POUR CYCLES

La surface doit être intégrée dans le projet même, proche de la rue, accessible de plain-pied et avoir un dimensionnement adapté.

3. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Les dispositions du titre 3 du livre I s'appliquent à la présente section.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 26. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ26 DITE Z.A.C «LES RIVES DE LA HAUTE DEÛLE» À LILLE ET LOMME

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ26 dite la Z.A.C. « Les Rives de la Haute Deûle » à LILLE et LOMME est une zone urbaine, à densité assez élevée, affectée, aux services publics ou privés aux particuliers et aux entreprises et aux activités sans nuisances notamment artisanales.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés, de roulottes ou de caravanes.
3. Les terrains de campement et de caravanage et l'habitat mobile.
4. L'ouverture de toute carrière.
5. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à condition :

- Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient nécessaires et intégrés aux constructions et pour la création de plans d'eau ou de canaux.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 80%.

Toutefois, le dépassement des emprises fixées ci-dessus est autorisé dans les cas suivants :

- pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public administratif, sportif, culturel et éducatif, ainsi que les équipements dédiés au stationnement.
- en cas de "dent creuse".
- en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- pour les bâtiments à usage d'activité existant à la date de création de la Z.A.C.
- pour l'îlot n°17 face à la « gare d'eau »

3. HAUTEURS

La hauteur des constructions résulte :

- d'une hauteur relative
- d'une hauteur absolue.

La hauteur se mesure à partir du niveau du sol, à l'alignement du terrain dans lequel s'inscrit la construction. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise à l'une ou l'autre des extrémités de l'alignement ou au milieu de cet alignement.

4. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue de toute construction, au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture terrasse ne doit pas excéder 18 mètres, hormis dans les cas suivants :

- Cette hauteur absolue est limitée à 13 mètres dans les îlots n° 15, n°22, n°18, n°36, n°0A, n°0B, n°0C, n°20B, n°20C, n°7, n°34, et dans une bande de 15 mètres d'épaisseur à compter de l'alignement le long de la rue Winston Churchill dans les îlots n° 27, n°28 et n°29.
- Cette hauteur absolue est limitée à 25 mètres dans une bande de 35 mètres d'épaisseur à compter de l'alignement le long de l'espace public central situé de part et d'autre du bâtiment Le Blan et au sud de celui-ci ainsi que le long de la rue Hegel dans les îlots n°8, n°9, n°11, n°12, n°13 et n°23 ;
- La hauteur absolue du bâtiment existant dit Le Blan-Lafont, îlot n°1, n'est pas réglementée.

Exceptions :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment, ou en cas de disciplines architecturales.
- Des hauteurs ponctuelles différentes peuvent être autorisées ou imposées pour la constitution d'un élément spécifique de structuration paysagère.
- En cas de dent creuse, une hauteur de façade identique à celle de l'un des immeubles voisins peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.
- Un dépassement au maximum de 1 mètre par rapport à ces hauteurs est autorisé lorsque la hauteur qui est calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas l'accroche du bâtiment aux constructions contiguës.
- Un dépassement de 2 mètres par rapport à la hauteur absolue est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées et pour les gardes corps ajourés en serrurerie métalliques.

5. HAUTEUR RELATIVE

Tout point d'une construction doit être compris dans un gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à une horizontale à partir d'un mètre de hauteur sur l'alignement opposé à compter du niveau existant (ou projeté s'il n'est pas encore réalisé) de l'espace public. Si l'espace public est en pente au niveau de l'alignement opposé, le point de départ peut être pris à l'une ou l'autre des extrémités de la projection de l'unité foncière au droit de celui-ci.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut s'inscrire dans un gabarit équivalent à celui défini pour la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou des marges de reculs.

Cette longueur peut être portée à 35 mètres dans les îlots n°8, n°9, n°11, n°12 et n°13.

La hauteur relative du bâtiment dit « Le Blan-Lafont », îlot n°1, n'est pas réglementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le présent article s'applique aux voies et emprises publiques existantes et projetées.

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie ou d'un espace public, les constructions doivent, en tout ou partie de leurs façades, soit être implantées à l'alignement ou obéir aux marges de recul inscrites au plan, soit être implantées en correspondance avec les constructions existantes sur le même terrain ou sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble.
2. Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement, avec une pente de 5% maximum et de 4 mètres de longueur minimum, à l'intérieur du domaine privé.
3. La distance comptée entre l'aplomb d'un ouvrage tel qu'antenne, mât, pylône, enseigne, etc. et le viaduc, la trémie ou le passage au sol d'une ligne de métro existante ou déclarée d'utilité publique, doit être supérieure à la hauteur de cet ouvrage.
4. Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. RÈGLES GÉNÉRALES

1. À l'intérieur d'une bande de 15 mètres d'épaisseur à compter de l'alignement, ou de la marge de recul inscrite au plan :
 - Les constructions peuvent jouxter une ou plusieurs limite(s) séparative(s).
 - En cas de retrait, les constructions doivent respecter un retrait L de 2 mètres minimum.
2. Au-delà de cette bande de 15 mètres d'épaisseur à compter de l'alignement, ou de la marge de recul inscrite au plan :

Les constructions doivent être comprises dans un gabarit délimité par un angle de 60 degrés par rapport à une horizontale à partir d'un mètre de hauteur sur la limite séparative à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation. Si l'unité foncière d'implantation est en pente sur la limite séparative, le point de départ peut être pris à l'une ou l'autre des extrémités de cette limite séparative ou au milieu de celle-ci.

Toutefois, dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, les constructions peuvent être comprises dans un gabarit délimité par un angle de 45 degrés par rapport à une horizontale à partir de 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de retrait de la construction par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être supérieur à 2m.

2. CAS PARTICULIERS

1. Dans les îlots n° 8, n°9, n°11, n°12 et n°13 :

la bande d'épaisseur de 15 m à compter de l'alignement dans laquelle s'appliquent les règles définies au 1) des règles générales est portée à 35 m à compter de l'alignement.

2. Des implantations différentes peuvent être autorisés ou imposés pour que les constructions s'inscrivent en correspondance avec des constructions existantes sur le même terrain ou sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble. Cependant, les implantations devront être effectuées de telle sorte que la hauteur de chaque construction n'excède pas la distance entre celle-ci et les constructions existantes avec lesquelles elle s'inscrit en correspondance.

3. Dans les jardins familiaux, non protégés ou protégés et repérés au plan, les prospects ci-dessus ne s'appliquent pas par rapport aux limites séparatives entre lots, mais seulement par rapport aux limites séparatives extérieures de l'ensemble du jardin familial.

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

La distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à 4 mètres.

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination (y compris les divisions de logement) ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation (séjour, chambres) ou de travail ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue, au droit de ces baies, dans un plan perpendiculaire à la façade, sous un angle de plus de 60 degrés par rapport à une horizontale à 1 mètre de hauteur du sol de la pièce considérée et au nu de la façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments à usage d'activité existant à la date de création de la Z.A.C.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GENERAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

L'emploi de menuiseries extérieures en matériau plastique (PVC, etc.) est interdit.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

2. TRAITEMENT DES FAÇADES ET TOITURES

- Les éléments techniques en façade (coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, armoires d'éclairage public, armoires à feux ou tout autre ou armoire technique, accès et ventilation des postes de transformation électriques public ou privé ou tout autre local technique, et de manière générale l'ensemble des éléments techniques susceptibles d'être visibles) doivent être dissimulés et traités de telle sorte que leur aspect soit intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques en toiture (cheminées, ascenseurs, ventilation, désenfumage, orties de secours, et de manière générale toute émergence technique...) doivent également être dissimulés et traités de telle sorte que leur aspect soit intégré harmonieusement aux constructions.

3. DISCIPLINES ARCHITECTURALES

Les façades des bâtiments concernés par une discipline architecturale inscrite au plan, en particulier les façades ouvertes sur la grande pelouse, sur le quai Hegel et sur le quai de l'ouest, sont soumises à l'obligation d'un traitement architectural d'ensemble et d'un traitement architectural particulier.

4. ANTENNES

Les antennes y compris les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. La disposition de paraboles directement en façade est interdite. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent. Elles doivent s'intégrer à la construction principale et être groupées en un seul point par unité foncière de façon à en réduire l'impact visuel.

5. PORTES DE GARAGE

L'emploi de portes de garage en tôle nervurée est interdit. Les portes de garage ne peuvent représenter plus de 50% du linéaire de la façade sur voie publique.

6. COLLECTE SÉLECTIVE DES DÉCHETS

Il doit être prévu pour les constructions nouvelles un ou plusieurs emplacement sur l'unité foncière pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine public ou privé.

7. CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification de clôtures, les conditions suivantes doivent être respectées:

- les clôtures en limite d'espace public doivent être édifiées à l'alignement (ou marge de recul inscrite au plan). Toutefois, elles peuvent être édifiées en tout ou partie en retrait de l'alignement si ce retrait s'inscrit en continuité d'une construction.
- les clôtures doivent être traitées en harmonie avec les constructions édifiées sur l'unité foncière et avec le milieu urbain environnant dans une composition architecturale d'ensemble.
- les matériaux interdits pour les constructions le sont également pour les clôtures.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Des espaces paysagers perméables doivent être aménagés.

Ils doivent comporter de la pleine terre en intégralité, leur surface étant soit végétale, soit minérale, tout en présentant une perméabilité pour les eaux pluviales.

Ils ne peuvent en aucun cas comporter des aires de circulation et de stationnement automobiles.

La surface des espaces paysagers doit couvrir au minimum 20% de l'unité foncière considérée.

Toutefois, il n'est pas fixé de norme d'emprises des espaces paysagers pour les cas ci-dessous :

- pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public administratif, sportif, culturel et éducatif, ainsi que les équipements de stationnement.
- en cas de dent creuse,
- en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- pour les bâtiments à usage d'activités existants à la date de création de la Z.A.C.
- pour l'îlot n°17 face à la « gare d'eau »

Les espaces extérieurs éventuels n'entrant pas dans la définition des espaces paysagers doivent être aménagés dans une composition architecturale et paysagère d'ensemble.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue par le code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. TAILLE DES PLACES

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

3. PÉRIMÈTRES DE VALORISATION DES AXES LOURDS DE TRANSPORTS EN COMMUN

Les prescriptions concernant les périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun ne sont applicables qu'aux unités foncières dont la desserte est assurée à l'intérieur de ces périmètres représentés au plan par un cercle.

II. NORMES POUR VÉHICULES AUTOMOBILES

A. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

1. POUR LILLE : IL DOIT ÊTRE CRÉÉ AU MINIMUM :

1. Pour les maisons individuelles et immeubles collectifs (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État et le logement en accession sociale à la propriété)
 - Une place de stationnement par logement puis pour les opérations supérieures à 20 logements une place supplémentaire par tranche de 5 logements
2. Pour le logement locatif social (financé avec un prêt aidé de l'État)
 - 0.6 place de stationnement par logement (arrondi à l'entier supérieur)
 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.
3. Pour les logements, résidences, foyers, hébergements à vocation sociale et à destination des personnes en difficulté (centre d'hébergement d'urgence, centre d'hébergement et de réadaptation sociale, centre d'accueil de demandeur d'asile, foyer de travailleur migrant, résidence sociale, maison relais...) le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des logements et hébergement, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transport collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés.
4. Pour les logements, résidences, foyers, hébergements avec services collectifs (résidence service pour étudiants, résidence service pour personnes âgées, foyer de jeunes travailleurs, résidence pour jeunes actifs en mobilité, résidences pour personnes handicapés...) le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des logements et hébergement, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transport collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés.
5. Pour les logements en accession sociale à la propriété :
Une place de stationnement par logement.

2. POUR LOMME : IL DOIT ÊTRE CRÉÉ AU MINIMUM :

1. Pour les maisons individuelles et immeubles collectifs (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État et le logement en accession sociale à la propriété)
 - au minimum, un emplacement par logement + un emplacement par tranche complète de 150 m² de surface de plancher créée.
 - au minimum, un emplacement couvert par logement.
2. Pour le logement locatif social (financé avec un prêt aidé de l'État)
 - un emplacement par logement.
3. Pour les logements, résidences, foyers, hébergements à vocation sociale à destination des personnes en difficulté
 - au minimum, un emplacement pour 2 logements ou 2 chambres créés.
4. Pour les logements, résidences, foyers, hébergements avec services collectifs
 - au minimum, un emplacement pour 2 logements ou 2 chambres créés.
5. Pour les logements en accession sociale à la propriété :
 - Une place de stationnement par logement.

III. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS ET TRANSFORMATION DE SURFACES EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS

1. Pour les services, bureaux, commerces, hôtels et autres activités, il doit être créé au minimum :
 - une place par tranche de 60 m² de surface de plancher créée.

- ou, pour les bâtiments d'activités existants à la date de création de la ZAC, une place pour 120 m² de surface de plancher créée.
- 2. Lorsque la desserte d'une unité foncière est située dans un périmètre de valorisation des axes lourds de transports en commun, le nombre de places de stationnement énoncé précédemment pour les bâtiments à usages services, bureaux, commerces, hôtels et autres activités peut être diminuée de moitié.
- 3. Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public, d'enseignement, culturels, 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.

IV. NORMES POUR CYCLES

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes :

- pour les bâtiments de logements collectifs, une surface de 3 m² pour 2 logements.

Toutefois :

- pour les foyers-logements, une surface de 2 m² pour 2 chambres.
- pour les bâtiments à usage industriel ou artisanal, une surface de 2 m² par 80 m² de surface de plancher.
- pour les entrepôts, une surface de 2 m² par 200 m² de surface de plancher.
- pour les bâtiments à usage de commerces, bureaux, services (compris dans le secteur tertiaire, public ou privé) une surface de 2 m² par 60 m² de surface de plancher.
- pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public, d'enseignement, culturels, culturels, sanitaires, sportifs, une surface de 2 m² par tranche complète de 80m² de surface de plancher créée.

V. MODE DE RÉALISATION

1. DES PLACES POUR VÉHICULES AUTOMOBILES

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière du projet, ou sur une autre unité foncière distante de moins de 300 mètres de l'unité foncière du projet dont il justifie la pleine propriété ;
2. À défaut, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en justifiant :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300 mètres de l'unité foncière du projet ;
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300 mètres de l'unité foncière du projet.

2. DES LOCAUX POUR CYCLES

Pour les affectations autres que le logement, ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre.

VI. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement à l'air libre des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Il doit être planté un arbre pour 6 emplacements. En cas d'impossibilité de plantation (stationnement à l'air libre sur ouvrages en infrastructures) ces arbres doivent être localisés dans les espaces paysagers.

Elles sont entourées de haies, de plantes arbustives ou de murs et sont rendus non visibles depuis les espaces publics.

Les aires de stationnement qui participent à la valorisation de l'espace public peuvent être visibles et ouverts sur l'espace public.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 27. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ27 DITE Z.A.C. « FIVES CAIL BABCOCK» À LILLE FIVES ET HELLEMMES

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ27 dite la Z.A.C. « Fives Cail Babcock » à LILLE FIVES et HELLEMMES est une zone à densité assez élevée, affectée à l'habitat, aux services publics ou privés aux particuliers et aux entreprises et aux activités sans nuisance notamment artisanales.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés, de roulottes ou caravanes.
3. Les terrains de campement et de caravanage et l'habitat mobile.
4. L'ouverture de toute carrière.
5. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
2. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :
 - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
 - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
 - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.
- 3. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.
- 4. Sur les zones d'espaces verts figurant au plan ne sont autorisés que :
 - La transformation, l'aménagement, la confortation et l'extension dans la limite de 30% de la surface initiale des constructions existantes et des constructions et installations nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;
 - Les constructions et aménagements légers destinés à la détente, aux sports, aux loisirs et à la fréquentation du public ;

- Les constructions légères type abris de jardin ne dépassant pas 3m de hauteur ;
- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement et à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc) ;
- La modification du nivellement du sol naturel lorsqu'elle a pour but l'aspect paysager, environnemental ou l'aménagement d'aire de sport ou de détente.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

Dans les secteurs de plafond de hauteur spécifique figuré au plan par des étoiles, la hauteur absolue ne peut excéder le plafond fixé par cette étoile.

En dehors des secteurs de hauteur spécifique, la hauteur absolue au faitage ou à l'acrotère d'une toiture terrasse de toute construction ne peut excéder 30 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Toutefois :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

Non réglementée.

3. HAUTEUR RELATIVE

Non réglementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiée en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan) ou de la limite de la voie privée :

Toutefois, ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

2. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée,

soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Toutefois, dans le cas d'un front bâti constitué, l'implantation du garage peut être réalisée en continuité de celui-ci, à l'exclusion de la réalisation des opérations groupées et des lotissements.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

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

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

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée quelle que soit la profondeur de l'unité foncière.

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

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de division, d'extension, de changement de destination ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement d'un matériel de lutte contre l'incendie.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

Les toitures pourront accueillir des dispositifs d'économie d'énergie et d'énergies renouvelables visibles depuis l'espace public. Les toitures terrasses sont autorisées.

B. BÂTIMENTS NEUFS

1. Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

2. Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

3. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

4. Les parkings en rez-de-chaussée doivent être ouverts sur l'espace public, par des baies vitrées ou des grilles.

5. Les bâtiments annexes, les ajouts et les clôtures doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

6. Les postes électriques, de gaz et de télécommunication doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. Si ces équipements sont destinés à être implantés sur des terrains nus, ils doivent, soit être construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit être un modèle dont la hauteur hors sol n'excède pas 1,50 mètre.

7. Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, locaux de télécommunication, etc.) doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

8. Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

C. BÂTIMENTS EXISTANTS

1. Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.

2. Les lucarnes, balcons, garde-corps et balconnets sont à maintenir s'ils sont d'origine ou remplacés à l'identique. Les « belles-voisines » peuvent être supprimées.

3. Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformation d'immeuble, par changement de destination, division en logements, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

4. A l'occasion du ravalement de façades de bâtiments existants, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus dans toute la mesure du possible, ou remplacés à l'identique. Les revêtements en crépis gris sont interdits ; il leur sera préféré les enduits de type chaux grasse, talochés finement ou feutrés. En cas de réfection de façades enduites, les enduits (y compris les moulurations, sculptures, modénatures particulières) doivent être maintenus, à l'exception des crépis.

5. Dans le cadre d'un ravalement de façade, les références de teintes doivent être précisées à l'aide d'un nuancier.

6. Le sablage à sec est interdit.

7. Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

8. Les portes et fenêtres doivent être réalisées selon les modèles d'origine (profils, compartiments, sections apparentes) et peintes. Le remplacement dit "en rénovation" (pose d'un nouveau cadre sans démontage de l'ancien) est interdit.

9. Les mêmes matériaux peuvent être imposés sur les immeubles représentatifs du patrimoine architectural local.

10. Les volets battants sont déconseillés aux étages des bâtiments existants car étrangers à la typologie lilloise.

D. DANS TOUS LES CAS

1. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le milieu urbain environnant.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 3,20 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

2. TRAITEMENT DES AUTRES ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS

1. Les séries de trois portes de garages ou plus sur la même unité foncière doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique.
2. Les saillies et balcons doivent respecter le règlement de voirie communautaire.
3. La protection des vitrines est assurée par des grilles ou des rideaux à mailles fines ajourées. Les rideaux pleins sont interdits.
4. Les portes, volets et cadres en bois du rez-de-chaussée doivent être, de préférence, de couleur foncée ; les fenêtres des étages doivent être peintes.
5. Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, ne doivent pas être visibles de l'espace public.
6. Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.
7. Les antennes et paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de l'espace public.

□ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Les parkings silos devront bénéficier d'un traitement architectural et paysager de qualité. Les façades et toitures végétalisées sont autorisées.

La connexion entre ces espaces sera recherchée afin de composer une trame verte à l'échelle de la ZAC.

Les essences végétales plantées doivent être diversifiées et représentatives de la biodiversité régionale.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Une surface suffisante de la superficie de l'unité foncière doit être aménagée en espaces plantés, si possible en pleine terre (70 cm d'épaisseur minimum). Ces espaces peuvent être réalisés en toiture terrasse ou en façade. Cette surface sera fixée par l'aménageur dans le cadre du montage opérationnel pour chaque lot.

2. SUR LES UNITÉS FONCIÈRES INFÉRIEURES À 1000 M²

L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions ne comportant pas de création de surface de plancher sur les unités foncières de moins de 1000 m².

3. CHANGEMENT DE DESTINATION

En cas de changement de destination de bâtiment existant sans changement d'emprise, il doit être aménagé des espaces végétalisés composés de buissons, arbustes, pelouses, arbres, si la surface est suffisante, ou de murs végétalisés.

4. TRAITEMENT DES BATTERIES DE GARAGES

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre par 150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

□ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. TAILLE DES PLACES

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

II. NORMES

A. NORMES POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Dans le cadre de FCB, l'objectif est d'assurer une cohérence d'ensemble de la politique de transport qui conduit sur la zone :

- à la réduction des emprises allouées au stationnement des véhicules individuels,
- à la recherche de mutualisation et de foisonnement des places de stationnement,
- à l'évolutivité des usages, des emprises et des structures liées au stationnement
- à la promotion de tout autre mode alternatif et non polluant à la voiture individuelle.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons et des vélos, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voirie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Des surfaces suffisantes doivent être réalisées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, 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.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

2. NORMES

Les normes de places de stationnement seront fixées par l'aménageur en fonction de l'usage des constructions dans le cadre du montage opérationnel.

Pour toute nouvelle construction à usage de bureaux et d'activités tertiaires, les normes de stationnement automobile seront des normes maximales avec au plus 1 place de stationnement automobile réalisée pour 100 m² de surface de plancher.

3. MODE DE RÉALISATION

Non réglementé

B. NORMES POUR LES CYCLES

Les lieux de stationnement proposés seront caractérisés par :

- une accessibilité depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité ;
- une localisation au plus près de l'entrée principale ;
- l'espace de stationnement sera clos et couvert ;
- l'espace de stationnement devra disposer de disposition d' « ancrage »/d'« attache » des vélos pour les immeubles et logements collectifs.

La surface doit être intégrée dans le projet même, proche de la rue, accessible de plain-pied et avoir un dimensionnement adapté.

Par ailleurs, les locaux pour le stationnement des cycles doivent être aménagés dans les conditions suivantes :

1. POUR TOUTE NOUVELLE CONSTRUCTION À USAGE D'HABITAT :

Il sera exigé la création d'un espace de stationnement d'une surface minimale de 5m² avec 1,5m² supplémentaires par logement de type T1 ou T2, et 3m² supplémentaires par logement de type T3 ou plus

2. POUR TOUTE NOUVELLE CONSTRUCTION DE BUREAUX OU D'ACTIVITÉS TERTIAIRES

Il sera exigé la création d'un espace de stationnement d'une surface minimale de 5m² avec 1,5 m² supplémentaires par tranche de 80m² de surface de plancher supplémentaires

3. POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC :

Il doit être réalisé une surface suffisante de stationnement des cycles sans que cette surface soit inférieure à 20 m².

4. ADAPTATION

En cas d'utilisation de systèmes de superposition, la surface du local à vélos pourra réduite à condition de pouvoir contenir au minimum le nombre de vélos imposés.

■ SECTION 3.ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section à l'exception des dispositions relatives à la desserte par les voies publiques ou privées et au traitement des eaux pluviales.

□ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les conditions d'accès à l'opération projetée sont déterminées en accord avec le gestionnaire de la voie.

Les accès devant permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds doivent être aménagés de façon telle que l'évolution de ces véhicules ne soit pas de nature à perturber la circulation sur la voie publique. Des aires de manœuvre suffisantes doivent être aménagées sur l'unité foncière.

L'accès à l'unité foncière doit être aménagé de manière à la raccorder au plus près de l'entrée d'une station de métro, de tramway ou d'une gare, sauf impossibilité technique.

Le schéma de la voirie, partie intégrante des espaces extérieurs de toute opération, doit être structuré. Il présente, inclus dans l'unité foncière considérée, un ensemble de voies hiérarchisées dont le dimensionnement est adapté à la polyvalence des fonctions et usages à assurer. Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé ne doit avoir une emprise inférieure à 5 mètres.

□ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

A. CONDITIONS GÉNÉRALES

La récupération des eaux pluviales à la parcelle ou au sein de déversoir commun sera privilégiée.

Ce tamponnement permettra de restituer les eaux à faible débit dans le réseau d'assainissement, en conformité avec le règlement d'assainissement de la communauté urbaine.

Dans tous les cas, seront à prévoir, sauf si le pétitionnaire en justifie l'impossibilité :

- Les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (canalisations aériennes, goulettes de jardin, fossés drainants, cuves et bâches de stockage, bassin de rétention ou d'orage) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel, en tenant compte de la réglementation en vigueur en matière de sites et sols pollués.

B. INFILTRATION ET REJETS AU RÉSEAU

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Sont concernés par ce qui suit :

- toutes les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 400 m² (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale imperméabilisée de l'opération qui est comptabilisée.
- tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris.
- tous les cas de reconversion - réhabilitation dont la surface imperméabilisée est supérieure à 400 m² : le rejet doit se baser sur l'état initial naturel du site. La surface imperméabilisée considérée est également celle de l'opération globale. Le volume à tamponner est alors la différence entre le ruissellement de l'état initial naturel du site et le volume ruisselé issu de l'urbanisation nouvelle (une étude de sol sera demandée pour déterminer l'état initial naturel du site).
- tous les parkings de plus de 10 emplacements.

Le débit de fuite maximal pour l'ensemble de la zone est fixé à 2 litres par hectare et par seconde.

Pour les opérations définies ci-dessus de surface inférieure à 2 hectares, le débit de fuite est forfaitairement fixé à 4 litres par seconde.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

CHAPITRE 28. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ28 DITE Z.A.C « LES PIERRES BLEUES » À LINSELLES

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ28 dite la Z.A.C. « Les Pierres Bleues » à LINSELLES est une zone urbaine mixte de densité moyenne assurant une transition entre les quartiers centraux et les quartiers de plus faible densité, avec une dominante d'habitat.

La surface de plancher constructible autorisée pour les besoins de la zone ne peut excéder 22.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Dans les opérations groupées de logements individuels à réaliser, la densité de l'opération doit être inférieure ou égale à la surface de plancher attribuée pour la zone.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

Tout est interdit sauf ce qui est autorisé à l'article 2.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Seules sont autorisées les occupations et utilisations suivantes :
 - l'habitat sous forme de logements individuels isolés ou groupés, de logements collectifs,
 - les activités compatibles avec le caractère de la zone si elles constituent une occupation mixte habitat-activité (professions libérales) dans le respect du caractère résidentiel du secteur,
 - les équipements médicaux et para-médicaux.
2. Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 4 mètres.

De plus, les parcelles devront présenter une largeur minimum de :

- 8 mètres pour les locatifs,
- 10 mètres pour les logements groupés en accession,
- 12 mètres pour les logements individuels en accession,

Pour les parcelles situées en retrait des voies et desservies par des accès privatifs de 4 mètres de large, la largeur de parcelle prise en compte est celle mesurée en fin d'accès.

La construction de bâtiments nécessaires à EDF est autorisée quel que soit la dimension du terrain. Un poste de distribution EDF sera construit en maçonnerie de briques et couvert d'une toiture en tuiles.

□ 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 est fixée à 50 % par rapport à la superficie de l'unité foncière.

B. HAUTEURS

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne peut pas être établi à plus de 0,50 mètre du niveau de l'accès à l'alignement de la propriété.

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions ne peut excéder 16,50 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3. HAUTEUR RELATIVE

1. La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

2. Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à 3 mètres au minimum de l'alignement pour l'habitation principale et à 5 mètres minimum pour les entrées de garage.

De plus, les constructions doivent respecter la marge de recul de 30 mètres existante sur la RD 9.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

À l'intérieur ou à l'extérieur de la bande de 15 mètres à compter de l'alignement, l'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites périmétriques du secteur. Les constructions à usage d'habitation en limite séparative sont autorisées.

Dans tous les autres cas, un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites parcellaires doit être respecté.

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

3. Les annexes autres que les serres et abris de jardins en bois d'une hauteur maximale de 3 mètres, doivent être implantées en liaison avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'une composition d'ensemble de l'opération.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

Conformément au code de l'urbanisme, en aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

a/ Traitement des façades et éléments techniques

Les façades et pignons doivent être réalisés en briques dans la gamme des rouge ou orangé.

Les citernes à gaz sont interdites, les éventuelles citernes à mazout doivent être intégrées au bâtiment.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans un muret technique en maçonnerie, réalisé en harmonie avec la construction principale.

Les couvertures des corps de bâtiments principaux doivent être réalisées en tuile béton ou terre cuite dans la gamme du rouge au brun.

Tout versant de toiture principale visible depuis la voie publique doit avoir une pente supérieure ou égale à 45°.

Les coyaux ou prolongements de toiture en faible pente sont admis.

Les plain-pied peuvent avoir une pente à partir de 35°.

b/ Traitement des clôtures

Toutes les clôtures doivent être composées d'un grillage plastifié pouvant surmonter une lice en béton ou un muret en maçonnerie assorti à la construction principale.

La hauteur totale ne peut excéder 1,60 mètre, la hauteur du muret en maçonnerie ne doit pas excéder 0,60 mètre.

Ces clôtures doivent être doublées d'une haie vive d'essence locale d'une hauteur maximale d'1,20 mètre en façade à rue et 1,80 mètre en limite séparative et limite d'accès.

Les clôtures considérées comme des prolongements et des accompagnements des constructions doivent obligatoirement être réalisées en maçonnerie identique à la construction principale attenante.

☐ **ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Les espaces verts communs au secteur seront aménagés en accompagnement des voiries. Les essences utilisées seront de préférence locales.

Sur les espaces privatifs, les espaces verts couvriront au minimum 1/3 de la superficie de la parcelle. Les parties en façade seront traitées en espaces verts, hors accès.

☐ **ARTICLE 7. STATIONNEMENT**

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

1. MAISONS INDIVIDUELLES ET IMMEUBLES COLLECTIFS (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Il doit être créé au minimum :

- une place et demie par logement en collectif,
- deux places par logement en individuel.

2. LOGEMENT SOCIAL (LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Par la seule application du code de l'urbanisme :

- Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

☒ **SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -**

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

☐ **ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Le point d'accroche du réseau des voies internes au secteur est indiqué au plan.

Aucun autre accès sur la RD 9 (route de Hautevalle) n'est autorisé. Les constructions pourront avoir un accès direct sur la voirie principale de l'opération ou être reliées à la voirie principale par un réseau de voies internes.

☐ **ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les réseaux divers de distribution doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

CHAPITRE 29. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ29 DITE Z.A.C. « LA BECQUERELLE » À MARQUETTE-LEZ-LILLE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ29 dite la Z.A.C. «La Becquerelle» à MARQUETTE-LEZ-LILLE est une zone à dominante habitat, pouvant comporter des services et des équipements publics.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 55.000 m² pour les constructions à usage d'habitation et à 12.000 m² pour les équipements publics.

Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum sont autorisées.

Dans les opérations groupées de logements individuels à réaliser la densité de l'opération doit être inférieure ou égale à la surface de plancher attribuée pour la zone.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement de caravanes, à l'exception des installations provisoires des chantiers et foires, des installations prévues à l'article 2 et du stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. Les terrains de campement et de caravanage, sauf les aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage.
4. Les parcs et villages résidentiels de loisirs
5. Les habitations légères de loisirs ("maisons mobiles", bungalows).
6. L'ouverture de toute carrière.
7. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
8. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
2. Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus. Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. La création d'établissements à usage commercial d'une surface inférieure à 2.000 m² comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, est autorisée, sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et que l'activité considérée corresponde à des besoins liés au caractère de la zone.

2. Les établissements à usage d'activité, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur.
3. Le stationnement de 1 à 3 caravanes est autorisé pendant moins de trois mois continus sous réserve, d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.
4. Les dépôts à l'air libre sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie.
5. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :
 - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 10 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
 - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
 - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.
- 6. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les orielles, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel du terrain.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 30 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
- 60 % dans les autres cas.

Lorsque l'opération envisagée a pour objet l'extension d'une habitation ou la création de pièces supplémentaires dans une habitation sur une unité foncière issue d'une opération groupée, créée depuis le 27 septembre 1985, l'emprise au sol des constructions, toutes extensions comprises, est limitée à 70 % de la surface de cette unité foncière.

3. EXCEPTIONS

Le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

- a. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
- b. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.
- c. en cas de "dent creuse".
- d. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées, à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.
- e. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- f. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 21 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Exceptions :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

Dans le cas de « dent creuse » une hauteur sous corniche identique à celle de l'un des immeubles voisin peut être imposée pour des raisons architecturales.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de la voie privée.

2. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle doivent être implantés en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

2. TOUTEFOIS, ET SOUS RÉSERVE DE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

c. Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenant à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

- d. Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

3. ABRIS DE JARDIN ET ABRIS À BÛCHES

a. Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à elle.
- pour celles non attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10m² sont soumis au régime de droit commun de l'article 7.

- b. Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

B. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I/-A/ précité à l'exception des deux cas ci-après :

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée à l'article 10 (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative:

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

C. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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

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

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales

d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

a/ Choix des matériaux

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frottassés ou feutrés.

b/ Traitement des façades

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'oeil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent, soit être construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les « opérations groupées » à édifier dans la Z.A.C., l'implantation, la hauteur et l'aspect de la clôture, en limite de l'espace public et en limite séparative, donnent lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Pour toute plantation doit être privilégiée les essences végétales régionales.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4 les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir 40 % de la superficie de l'unité foncière.

2. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE ET AIRES DE JEUX

Le ratio d'espaces paysagers communs est réalisé de manière globale au sein de la Z.A.C. par l'aménagement des espaces verts de l'opération.

Pour toutes plantations doivent être privilégiées les essences régionales locales.

Des aires de jeux perméables doivent être aménagées à raison de 5 m² par logement, en dehors ou à l'intérieur des espaces paysagers communs.

3. SUR LES UNITÉS FONCIÈRES INFÉRIEURES À 50 M²

L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions ne comportant pas création de surface de plancher sur les unités foncières de moins de 50 m².

4. CHANGEMENT DE DESTINATION

En cas de changement de destination de bâtiment existant sans changement d'emprise, il doit être aménagé des espaces végétalisés composés de buissons, arbustes, pelouses, arbres, si la surface est suffisante, ou de murs végétalisés.

5. TRAITEMENT DES BATTERIES DE GARAGES

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre par 150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. TAILLE DES PLACES

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

II. NORMES

A. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

1. MAISONS INDIVIDUELLES ET IMMEUBLES COLLECTIFS (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT ET LE LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ)

Il doit être créé au minimum :

- trois places par maison individuelle dont une place pour le stationnement temporaire des résidents et des visiteurs ;
- pour les logements collectifs :
 - pour les programmes de cinq logements maximum, deux places de stationnement par logement,
 - pour les programmes de plus de cinq logements, une place et demi de stationnement par logement (arrondie au nombre entier supérieur).

2. FOYERS-RÉSIDENCES

Pour les résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, résidences hôtelières à vocation sociale, résidences sociales, résidences pour personnes handicapées et autres foyers résidences :

Le pétitionnaire doit justifier que les besoins en stationnement issus du projet, y compris pour les visiteurs, sont assurés en tenant compte de la nature du projet, de sa situation géographique, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transport collectifs.

3. LOGEMENT SOCIAL (LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Par la seule application du code de l'urbanisme :

- a. Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- b. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

4. POUR LE LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ :

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par logement.

5. DISPOSITIONS COMMUNES AUX IMMEUBLES COLLECTIFS ET FOYERS-RÉSIDENCES

a/ Places des visiteurs pour les immeubles collectifs uniquement

Il doit être créé au minimum une place réservée aux visiteurs par tranche de quatre logements pour les opérations comportant plus de 20 logements.

Ces places ne doivent pas être regroupées mais réparties dans l'opération, ni être situées en bout d'impasse afin de ne pas disparaître lors de la réalisation du prolongement éventuel.

b/ Stationnement des vélos pour les immeubles collectifs et les foyers résidences

Il doit être créé dans les immeubles collectifs de logements et foyers-résidences, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos des résidents, des visiteurs et du personnel, à raison de 1,50 m² par logement.

B. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS

Il doit être créé pour tous les usages suivants, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

1. POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

2. POUR LES COMMERCEs, BUREAUX ET SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE PUBLIC OU PRIVÉ, SAUF LES HÔTELS)

Les places de stationnement exigées sont à l'usage des employés et des visiteurs.

- a. Il doit être créé au minimum une place par 40 m² de surface de plancher.
- b. Pour les commerces de plus de 300 m² de surface de plancher une zone de chargement, de déchargement, de manutention, adaptée aux besoins de l'établissement doit être créée.
- c. Cumulativement s'ajoutent, par la seule application du code de l'urbanisme, les dispositifs suivants :

- Nonobstant toute disposition contraire du règlement du P.L.U., l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.
- Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

3. POUR LES ENTREPÔTS ET REMISES

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

4. POUR LES HÔTELS

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

5. POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, 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, SURÉLEVATION)

1. En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume, les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces de plancher nouvelles créées.
2. Pour les commerces il doit être créé une place de stationnement par tranche entamée de 120 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².
3. Toutefois, sont accordées des dispenses de création de places de stationnement dans les cas suivants :
 - a. pour l'habitat, sont dispensés de création de places :
 - les travaux qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements,
 - les travaux inférieurs à 25 m² de surface de plancher qui entraînent une augmentation du nombre de logements.
 - b. pour les autres usages (sauf le commerce) il y a dispense de création de places :
 - lorsque la configuration ou l'accès de l'unité foncière ne permettent pas de créer des places,
 - lorsque la création de surface de plancher est inférieure à 20 m² et que la configuration ou l'accès de l'unité foncière permettent de créer des places.

D. CHANGEMENTS DE DESTINATION (Y COMPRIS L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT)

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1. POUR LE LOGEMENT

a/ Habitat individuel et collectif (sauf pour le logement en accession sociale à la propriété)

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher, le nombre de places ne devant en aucun cas être inférieur au nombre de logements créés.

b/ Foyers-résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum une place pour deux chambres ou studios.

c/ Logement en accession sociale à la propriété

Il doit être créé une place de stationnement par logement

d/ Disposition commune

Dans les immeubles collectifs de logements, il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos, à l'exclusion des véhicules à moteur thermique, à raison de 1,5 m² par logement pour les programmes de plus de dix logements.

2. POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher.

3. POUR LES COMMERCES, BUREAUX ET SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE PUBLIC OU PRIVÉ, SAUF LES HÔTELS)

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

4. POUR LES ENTREPÔTS ET REMISES

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

5. POUR LES HÔTELS

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

6. POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, 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 A, B, D ET E CI-DESSUS,

Le nombre de places à réaliser pour l'ensemble est déterminé par la norme applicable à la majeure partie des surfaces de plancher concernées.

F. TOUS TRAVAUX (AUGMENTATION DE SURFACE DE PLANCHER, TRANSFORMATION DE SURFACES, CHANGEMENT DE DESTINATION) SUPPRIMANT UN STATIONNEMENT

Doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 30. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ30.1 DITE Z.A.C « LE HAUT TOUQUET » A MARQUETTE-LES-LILLE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ30.1 dite la Z.A.C. « Le Haut Touquet » à MARQUETTE-LES-LILLE est une zone économique bénéficiant d'une situation privilégiée, soit par sa proximité du centre-ville, soit par sa desserte. Il convient d'y favoriser, selon le règlement de chaque zone, la mixité d'activités économiques par l'implantation d'activités tertiaires, de bureaux, de commerces, de services, et d'activités industrielles ou artisanales.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont applicables les dispositions suivantes,

Sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des nomades et inscrits en emplacement réservé au plan.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles de plus 5 m², de matériaux de démolition, de déchets, sauf lorsqu'il s'agit de déchetteries organisées par une collectivité locale, et les dépôts à l'air libre d'anciens véhicules désaffectés.
5. Les constructions à usage d'habitation, et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions suivantes :
6. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
7. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
 - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
 - soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.
8. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
3. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (autre qu'à usage d'habitation) détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

4. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.

5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.

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

ARTICLE 3. DISPOSITIONS 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. 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 orielles, les auvents.

2. 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.

B. NORME

1. La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 60 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est constitué par le commerce ou le bureau,
- 100 % dans les autres cas.

2. Exceptions

Toutefois, le dépassement de l'emprise fixée au paragraphe 1) ci-dessus est autorisé dans les cas suivants :

- a. pour les terrains dont la superficie est inférieure à 500 m² et qui sont, soit situés à l'angle de deux, soit entre deux voies distantes de moins de quinze mètres.
- b. 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.

3. 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.

C. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage des constructions ne peut excéder 15 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

En cas de terrain en pente, la hauteur absolue est comptée à partir du plan horizontal.

Exceptions :

- a. Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- b. Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- c. Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- d. Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées.
- e. Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement de l'activité.
- f. Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 21 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder :

- la distance comptée horizontalement entre ces deux points lorsque l'axe de la voie constitue la limite avec une zone urbaine mixte, à urbaniser constructible ou à urbanisée différée.
- les 3/2 de la distance comptée horizontalement entre ces deux points dans les autres cas.

Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan).

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou pour un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul prévue au plan) ou de la limite de la voie privée.

Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

2. En l'absence de marge de recul reportée au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou à la limite d'une voie privée) sur les voies dont l'axe constitue une limite avec une zone urbaines mixte, à urbaniser constructible, à urbaniser différée, agricole ou naturelle sauf si le pétitionnaire apporte la preuve que les constructions ou installations prévues à cet alignement (ou sur cette limite de voie privée) ne présentent aucune gêne ni nuisance pour l'environnement.

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

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :

- a. compris dans le gabarit délimité par un angle à 60° par rapport à l'horizontale à partir de 4,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives. La référence aux limites séparatives est à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent,
- b. et à une distance comptée horizontalement du point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

2. TOUTEFOIS, ET SOUS RÉSERVE DE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT, SONT AUTORISÉS :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- La construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière.
- La construction de poste de transformation EDF jouxtant une ou plusieurs limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Au-dessus, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales.

Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à quinze mètres, la hauteur des constructions sur la limite séparative non latérale ne doit pas excéder 3,20 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage de bureaux, de services, de commerces, d'habitation ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment, sauf si les propriétaires voisins concernés sont d'accord pour dépasser cette hauteur et édifier des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- La construction de bâtiment jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur n'excède pas sur cette ou ces limites 3,20 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerces ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment, sauf si les propriétaires voisins concernés sont d'accord pour dépasser cette hauteur.
- Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

c. Dans tous les cas (dans et hors la bande de 15 mètres) la hauteur sur les limites séparatives ne peut excéder 3,20 mètres si elles constituent également une limite,

- avec une zone urbaine mixte, à urbaniser constructible et différée, agricole et naturelle.
- avec une zone urbaine mixte, à moins qu'il ne s'agisse d'édifier un bâtiment à usage autre que d'habitation contigu à un bâtiment à usage d'activités sis dans l'une de ces zones.

d. Les hauteurs constructibles sur les limites séparatives citées aux paragraphes a, b, c ci-dessus sont à compter à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

B. POUR LES EXTENSIONS

Sous réserve de l'application des autres dispositions du présent règlement et notamment de celles du paragraphe ci-dessus.

1. Sont autorisées les extensions de bâtiments :

- soit en jouxtant une ou des limites séparatives de l'unité foncière
- soit à une distance du point le plus proche de cette ou de ces limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

2. Sur les unités foncières issues d'"opérations groupées", les extensions de bâtiments implantés à moins de 3 mètres de la limite séparative et ne la jouxtant pas sont autorisées, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette extension au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à celle du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

3. Sur les unités foncières dont la longueur de façade est égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

- À l'intérieur d'une bande de quinze mètres à compter de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :
- La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée à l'article 10, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté pour les bâtiments à usage de bureaux, de services, d'habitation, de commerces, ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment.

Au-delà de cette bande de quinze mètres :

- La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures pour les bâtiments à usage de bureaux, de services, de commerces, d'habitation ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment.
- Les hauteurs constructibles sur les limites séparatives sont à compter à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieures à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte à un site urbain ou à un ensemble architectural de qualité.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

a/ Choix des matériaux

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

b/ Traitement des façades

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Pour les constructions à usage tertiaire sur une même unité foncière, dans le cas de plusieurs bâtiments, toutes les toitures doivent être traitées de la même manière.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. À défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

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. Les clôtures assurant la fermeture de cours de service doivent être construites en murs en plein. En limite de voie publique, les clôtures doivent observer un recul de 2 mètres, celui-ci doit être planté de haies vives et de plantes arbustives.

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.

Les clôtures édifiées en limite séparative avec les zones UZ30.2 et UZ30.3 de la Z.A.C. « Le Haut Touquet » à MARQUETTE-LEZ-LILLE doivent être constituées de haies vives et de grilles.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

1. Espaces libres de chaque unité foncière

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être végétalisés avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

2. Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zones urbaine mixte, à urbaniser constructible et différée, agricole et naturelle doivent être plantés d'arbres de haute tige, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

3. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L.421-3 alinéa 6 du code de l'urbanisme).

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. TAILLE DES PLACES

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

III. NORMES

1. Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

2. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureaux, il doit être créé au moins une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

3. Pour les constructions à usage artisanal, il doit être créé au moins une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher.

IV. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.

2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places

manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.

3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

V. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 150 m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation, avec un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent et avec une protection efficace contre les chocs 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 s'ajoute aux dispositions spécifiques suivantes :

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés ou les égouts pluviaux ou encore par infiltration est interdite.

CHAPITRE 30. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ30.2 DITE Z.A.C. « LE HAUT TOUQUET » À MARQUETTE-LEZ-LILLE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ30.2 dite la Z.A.C. « Le haut Touquet » à MARQUETTE-LEZ-LILLE est une zone affectée à l'habitat individuel.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 17.250 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Dans les opérations groupées de logements individuels à réaliser :

- la densité de l'opération doit être inférieure ou égale à la surface de plancher attribuée pour la zone.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement de caravanes.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.
6. Les dépôts de matériaux sur l'ensemble des berges des rivières, sauf dans le cadre de travaux d'aménagement programmés sur le domaine public fluvial.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 15 mètres.
2. Toute unité foncière située en arrière –plan, et raccordée à la voie publique ou privée par un accès automobile dans les conditions fixées à la section 3, doit avoir sa plus petite dimension égale ou supérieure à 15 mètres.
3. Dans le cas de "dent creuse", la construction ou la reconstruction peut être autorisée sur des unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur inférieure à 5 mètres
4. 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.
5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. La création d'établissements à usage commercial d'une surface inférieure à 2.000 m² comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, est autorisée, sous réserve

qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et que l'activité considérée corresponde à des besoins liés au caractère de la zone.

2. Le stationnement de 1 à 3 caravanes est autorisé pendant moins de trois mois continus sous réserve, d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.

3. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées au code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :

- En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions relatives aux hauteurs du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
- En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,

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

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

4. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les orielles, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 40 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
- 100 % pour les équipements d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à la mise en viabilité tels que transformateurs électriques, postes de détente de gaz, station de relèvement.

3. EXCEPTIONS

Le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

- a. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.

- b. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.
- c. en cas de "dent creuse".
- d. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.
- e. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- f. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 9 mètres à partir du rez-de-chaussée.

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 8 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

Dans le cas de « dent creuse » une hauteur sous corniche identique à celle de l'un des immeubles voisin peut être imposée pour des raisons architecturales.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus

large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée (ou de la marge de recul inscrite au plan). Ce retrait ne peut être inférieur à 5 mètres.

Toutefois :

Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation en façade à partir de celle de l'une des constructions voisines peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

4. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

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

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

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

2. TOUTEFOIS, ET SOUS RÉSERVE DE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.
- La construction de poste de transformation EDF jouxtant une ou plusieurs limites séparatives latérales de l'unité foncière est autorisée.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

c. Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenants à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

- d. Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

3. ABRIS DE JARDIN ET ABRIS À BÛCHES

a. Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenants 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 attenants 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.

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, frottés ou feutrés.

b/ Traitement des façades

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'oeil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent obligatoirement être enterrées.

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 être 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.

L'emploi de poteaux et de plaques béton est interdit et le parement des éléments de clôture maçonnés sera traité en harmonie avec la construction.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les « opérations groupées » à édifier dans la Z.A.C., l'implantation, la hauteur et l'aspect de la clôture, en limite de l'espace public et en limite séparative, donnent lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect.

□ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4 paragraphe I)-A)-3) les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir 40 % de la superficie de l'unité foncière.

2. TRAITEMENT DES BATTERIES DE GARAGES

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre par 150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

□ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. TAILLE DES PLACES

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

II. NORMES

1. MAISONS INDIVIDUELLES ET IMMEUBLES COLLECTIFS (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANÇÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Il doit être créé :

- une place et demie par logement en collectif,
- deux places par logement en individuel.
- une place réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

Les places de stationnement visiteurs peuvent être regroupées par 10 maximum.

2. LOGEMENT SOCIAL (LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Par la seule application du code de l'urbanisme :

- a. Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- b. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

III. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :
 - de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
 - ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

IV. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les voies privées en impasse dont la longueur n'excède pas 50 mètres ou desservant au plus 6 lots, sont dispensées d'aire de retournement. Leur emprise minimale est de 5 mètres.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite. L'évacuation des eaux et matières usées par infiltration est également interdite.

CHAPITRE 30. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ30.3 DITE Z.A.C. « LE HAUT TOUQUET » À MARQUETTE-LEZ-LILLE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ30.3 dite la Z.A.C. « Le haut Touquet » à MARQUETTE-LEZ-LILLE est une zone affectée à l'habitat collectif.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 4.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Dans les opérations groupées de logements individuels à réaliser :

- la densité de l'opération doit être inférieure ou égale à la surface de plancher attribuée pour la zone.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement de caravanes.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.
6. Les dépôts de matériaux sur l'ensemble des berges des rivières, sauf dans le cadre de travaux d'aménagement programmés sur le domaine public fluvial.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 15 mètres.
2. Toute unité foncière située en arrière-plan, et raccordée à la voie publique ou privée par un accès automobile dans les conditions fixées à la section 3, doit avoir sa plus petite dimension égale ou supérieure à 15 mètres.
3. Dans le cas de "dent creuse", la construction ou la reconstruction peut être autorisée sur des unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur inférieure à 5 mètres.
4. 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.
5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. La création d'établissements à usage commercial d'une surface inférieure à 2.000 m² comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, est autorisée, sous réserve

qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et que l'activité considérée corresponde à des besoins liés au caractère de la zone.

2. Le stationnement de 1 à 3 caravanes est autorisé pendant moins de trois mois continus sous réserve, d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.

3. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées au code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :

- En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions relatives aux hauteurs du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
- En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,

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

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

4. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

☐ **ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ **ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les orielles, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 40 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
- 100 % pour les équipements d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à la mise en viabilité tels que transformateurs électriques, postes de détente gaz, station de relèvement.

3. EXCEPTIONS

Le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

- a. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.

b. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.

c. en cas de "dent creuse".

d. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.

e. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

f. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 15,50 mètres à partir du rez-de-chaussée.

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 15 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

Dans le cas de « dent creuse » une hauteur sous corniche identique à celle de l'un des immeubles voisin peut être imposée pour des raisons architecturales.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus

large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée (ou de la marge de recul inscrite au plan). Ce retrait ne peut être inférieur à 5 mètres.

Toutefois :

- ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation en façade à partir de celle de l'une des constructions voisines peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

4. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

- Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

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

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

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

2. TOUTEFOIS, ET SOUS RÉSERVE DE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.

- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.
- La construction de poste de transformation EDF jouxtant une ou plusieurs limites séparatives latérales de l'unité foncière est autorisée.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

c. Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenant à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

- d. Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

3. ABRIS DE JARDIN ET ABRIS À BÛCHES

- a. Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à elle.
- pour celles non attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10m² sont soumis au régime de droit commun du présent article.

- b. Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

B. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I)-A) précité à l'exception des deux cas ci-après :

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

- a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée par le présent règlement (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

- b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir,

dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur

2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative:

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

C. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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

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

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

a/ Choix des matériaux

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frotassés ou feutrés.

b/ Traitement des façades

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'oeil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent obligatoirement être enterrées.

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 être 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.

L'emploi de poteaux et de plaques béton est interdit et le parement des éléments de clôture maçonnés sera traité en harmonie avec la construction.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les « opérations groupées » à édifier dans la Z.A.C., l'implantation, la hauteur et l'aspect de la clôture, en limite de l'espace public et en limite séparative, donnent lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect.

□ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4 paragraphe 1)-A)-3) les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir 40 % de la superficie de l'unité foncière.

2. TRAITEMENT DES BATTERIES DE GARAGES

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre par 150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

□ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. TAILLE DES PLACES

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

II. NORMES

1. MAISONS INDIVIDUELLES ET IMMEUBLES COLLECTIFS (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANÇÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Il doit être créé :

- une place et demie par logement en collectif,
- deux places par logement en individuel.
- une place réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

Les places de stationnement visiteurs peuvent être regroupées par 10 maximum.

2. LOGEMENT SOCIAL (LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Par la seule application du code de l'urbanisme :

1. Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
2. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

III. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :
 - de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
 - ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

IV. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les voies privées en impasse dont la longueur n'excède pas 50 mètres ou desservant au plus 6 lots, sont dispensées d'aire de retournement. Leur emprise minimale est de 5 mètres.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite. L'évacuation des eaux et matières usées par infiltration est également interdite.

CHAPITRE 30. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE NZ30.4 DITE Z.A.C « LE HAUT TOUQUET » À MARQUETTE-LES-LILLE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone NZ30.4 dite la Z.A.C. « Le Haut Touquet » à MARQUETTE-LES-LILLE est une zone naturelle et rurale de qualité paysagère à dominante récréative et de loisirs de plein air pouvant accueillir des équipements en lien avec cette vocation, dans le respect de la préservation des sites. Elle est destinée à la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Ne sont autorisés que :

1. les équipements sportifs, sociaux-éducatifs, culturels et installations de loisirs,
2. les équipements publics compatibles avec le caractère de la zone, ou nécessaires à son bon fonctionnement (kiosque, sanitaires publics, espaces de jeux, aire de stationnement,...),
3. les constructions destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, dans la limite de 150 m² de surface de plancher,
4. la création de jardins familiaux,
5. la création de réserves d'eau pour l'intervention de services de sécurité,
6. les exhaussements liés à des installations de loisirs.
7. les constructions à usage commercial et de services qui ont un lien avec la nature des installations de loisirs et qui s'y intègrent architecturalement et esthétiquement.

☐ 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.

- 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.

Hauteurs

2. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 13,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

Elle peut être dépassée pour les bâtiments à usage agricole, dès lors que ce dépassement est justifié par des contraintes techniques.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Toutefois :

1. 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).
2. 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.).
3. 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.
4. 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.
5. Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

3. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

4. 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.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent respecter les marges de recul minimum inscrites au plan.

En l'absence de telles prescriptions et de manière à préciser l'homogénéité architecturale ou géométrique, toute construction doit respecter un retrait minimum de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée, lorsque la voie ainsi définie a une largeur inférieure à 7 mètres.
- 8 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée, lorsque la voie ainsi définie a une largeur égale ou supérieure à 7 mètres.

2. Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. peuvent ne pas respecter ces retraits.

Aucun retrait n'est imposé pour les postes électriques inférieurs à 10 m² et à 3,20 mètres de hauteur.

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

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE:

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'un mètre de hauteur sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

2. TOUTEFOIS, ET SOUS RÉSERVE DE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de la marge de recul inscrite au plan ou du recul de 5 ou 8 mètres cité à l'article 6, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale, à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à quinze mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

B. POUR LES EXTENSIONS

À l'exception du cas ci-après, les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I précité.

Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrière et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres à compter de la marge de recul inscrite au plan ou du recul de 5 ou 8 mètres cité à l'article 6, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée à l'article 10 (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

C. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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

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

D. DANS LES JARDINS FAMILIAUX EXISTANTS

Dans les jardins familiaux, soit non protégés, soit à protéger et repérés au plan par l'indice JF, les prospectus ci-dessus ne s'appliquent pas par rapport aux limites séparatives entre lots, mais seulement par rapport aux limites séparatives extérieures de l'ensemble du jardin familial.

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

- En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

B. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

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. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

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.

La réalisation d'un simple mur bahut n'est pas autorisée dans la zone.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L.421-3 alinéa 6 du code de l'urbanisme).

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. TAILLE DES PLACES

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

II. NORMES

1. Les emplacements destinés au stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions et à l'accueil du public, et être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les parcs de stationnement doivent être intégrés au site.
3. Il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 500 m² doit être traitée avec des plantations.

SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

I. ACCÈS

1. DÉFINITION

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2. CONFIGURATION

- c. Les accès doivent être localisés et dimensionnés afin de présenter la moindre gêne pour la circulation ou le stationnement et le moindre risque pour la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- d. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

II. VOIES D'ACCÈS ET DE DESSERTE

- Pour les terrains riverains des voies de grande circulation, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir d'une autre voie desservant lesdits terrains.
- Il ne peut être créé de voies nouvelles desservant une opération de construction située en zone urbaine ou à urbaniser sauf pour des nécessités liées à la sécurité.

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés ou égouts pluviaux ou encore par infiltration est interdite.

Les réseaux divers (gaz, électricité, téléphone, réseau câblé,...) doivent obligatoirement être installés en souterrain.

CHAPITRE 31. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ31.1 DITE Z.A.C. « CENTRE-VILLE » À MOUVAUX

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ31.1 dite la Z.A.C. «Centre-Ville» à MOUVAUX est une zone urbaine mixte, à caractère central à dominante d'habitat pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain dense.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 38.520 m².

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés, de roulottes ou caravanes.
3. L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile sauf : les installations provisoires pour chantiers et foires, le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence du l'utilisateur.
4. L'ouverture de toute carrière.
5. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
6. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

- Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
- Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Les établissements à usage d'activité, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur.
2. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :

- En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 10 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
 - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
 - Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
 - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.
3. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 14,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

Sauf dans les secteurs de plafond de hauteur spécifique repéré au plan par une étoile, où la hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 17,50 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière d'implantation.

Exceptions :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

- La hauteur des constructions ne peut excéder 11,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ;
- Sauf dans les secteurs de plafond de hauteur spécifique repéré au plan par une étoile, où la hauteur des constructions ne peut excéder 14,50 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière d'implantation.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou

piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation des constructions s'appliquent par rapport aux voies existantes et futures.
2. Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement. Toutefois, lorsqu'un alignement obligatoire est inscrit au plan, 50 % de la façade des constructions doit être implantée à l'alignement, le reste de la façade peut être édifié en retrait de l'alignement. Ce retrait est au maximum de 1,50 mètre.
3. La façade principale des vitrines commerciales doit être implantée à l'alignement ou à la marge de recul inscrite au plan lorsqu'elle existe. Toutefois, elle peut être implantée en retrait dans le cadre de l'aménagement d'un espace piétonnier (placette,...), à condition qu'elle s'inscrive dans une composition architecturale d'ensemble.
4. Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.
5. Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.
6. Aucune construction, sauf les garages à vélos, ne peut être implantée au-delà d'un retrait de 16,50 mètres à compter de l'alignement en rez-de-chaussée et de 15,00 mètres pour les étages. Les balcons de moins de 2,00 de profondeur ne sont pas soumis à cette règle.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Tout point d'un bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives lorsque cette limite constitue une limite de Z.A.C., à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
2. Toutefois, est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées. Lorsque cette ou ces limites constitue une limite de Z.A.C., au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique existante ou à créer, ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), la hauteur sur cette ou ces limites ne doit pas excéder 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales

d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales définies au code de l'urbanisme.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétalisé, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

Le ratio de 15 % d'espaces paysagers communs est réalisé de manière globale au sein de la Z.A.C.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. TAILLE DES PLACES

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

II. NORMES

A. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

1. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES EN MATIÈRE DE LOGEMENT :

Il doit être créé au minimum 1,5 places de stationnement par logement.

2. LOGEMENT SOCIAL (LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Par la seule application du code de l'urbanisme :

- a. Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- b. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

3. STATIONNEMENT DES VÉLOS

Il doit être créé dans les immeubles collectifs de logements et foyers-résidences, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos des résidents, des visiteurs et du personnel à raison de 1,50 m² par logement pour les logements jusqu'au type 3 inclus et de 3 m² pour les logements Type 4 et plus.

B. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS

Il doit être créé pour tous les usages suivants, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

1. POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Il doit être créé au minimum une place par 120 m² de surface de plancher.

2. POUR LES COMMERCES ET SERVICES

Il doit être créé au minimum 1 place de stationnement par local à usage de commerce ou service.

3. POUR LES BUREAUX

Les places de stationnement exigées sont à l'usage des employés et des visiteurs.

Il doit être créé au minimum une place par 80 m² de surface de plancher.

4. POUR LES ENTREPÔTS ET REMISES

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

5. POUR LES HÔTELS

- Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.
- Une zone de dépose des clients et des marchandises doit être créée pour les hôtels de plus de 50 chambres.

6. POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, 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. LINÉAIRES COMMERCIAUX

Le long des linéaires commerciaux repérés au plan par des pointillés, pour les constructions à usage commercial, il doit être créé au minimum une place de stationnement par 120 m² entamés au-delà des 240 premiers m² de surface de plancher, pour toute construction nouvelle, extension ou changement de destination.

Les places de stationnement créées ne doivent pas être implantées en façade sur la voie publique, ni être visibles de la voie publique.

D. CRÉATION DE NIVEAUX SUPPLÉMENTAIRES INTERNES OU MODIFICATION DE VOLUME (EXTENSION, SURÉLÉVATION)

1. En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume, les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces de plancher nouvelles créées.
2. Pour les commerces il doit être créé une place de stationnement par tranche entamée de 120 m² de surface de plancher. au-delà des 240 premiers m².
3. Toutefois, sont accordées des dispenses de création de places de stationnement dans les cas suivants :
 - a. pour l'habitat, sont dispensés de création de places :
 - les travaux qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements,
 - les travaux inférieurs à 25 m² de surface de plancher qui entraînent une augmentation du nombre de logements.
 - b. pour les autres usages (sauf le commerce) il y a dispense de création de places :
 - lorsque la configuration ou l'accès de l'unité foncière ne permettent pas de créer des places,
 - lorsque la création de surface de plancher est inférieure à 20 m² et que la configuration ou l'accès de l'unité foncière permettent de créer des places.

E. CHANGEMENTS DE DESTINATION (Y COMPRIS L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT)

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1. POUR LE LOGEMENT

a/ Habitat individuel et collectif (sauf pour le logement en accession sociale à la propriété)

Il doit être créé au minimum une place par logement, le nombre de places ne devant en aucun cas être inférieur au nombre de logements créés.

b/ Foyers-résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum une place pour quatre chambres ou studios.

c/ Logement en accession sociale à la propriété

Il doit être créé une place de stationnement par logement.

2. POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².

3. POUR LES COMMERCES ET SERVICES

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par local à usage de commerce ou service.

4. POUR LES BUREAUX

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².

5. POUR LES ENTREPÔTS ET REMISES

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

6. POUR LES HÔTELS

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

7. POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, 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.

F. DANS LE CAS D'UN PROJET METTANT EN ŒUVRE AU MOINS DEUX DES CAS

définis aux paragraphes A, B, D et E ci-dessus, le nombre de places à réaliser pour l'ensemble est déterminé par la norme applicable à la majeure partie des surfaces de plancher concernées.

G. TOUS TRAVAUX

(augmentation de surface de plancher, transformation de surfaces, changement de destination) supprimant un stationnement doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section

CHAPITRE 31. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ31.2 DITE Z.A.C. « CENTRE-VILLE » À MOUVAUX

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ31.2 dite la Z.A.C. «Centre-Ville» à MOUVAUX est une zone urbaine mixte, à caractère central à dominante d'équipements publics pouvant comporter de l'habitat, des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, compatibles avec un environnement urbain dense.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 38.520 m².

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés, de roulottes ou caravanes.
3. L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile sauf : les installations provisoires pour chantiers et foires, le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence du l'utilisateur.
4. L'ouverture de toute carrière.
5. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
6. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

A. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
2. Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

B. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Les établissements à usage d'activité, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur.
2. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :

- En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 10 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques » ,

- En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
 - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.
- 3. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 12 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

Sauf dans les secteurs de plafond de hauteur spécifique repéré au plan par une étoile, où la hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 14,50 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière d'implantation.

Exceptions :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ;
- Sauf dans les secteurs de plafond de hauteur spécifique repéré au plan par une étoile, où la hauteur des constructions ne peut excéder 11,50 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière d'implantation.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation des constructions s'appliquent par rapport aux voies existantes et futures.

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement. Toutefois, lorsqu'un alignement obligatoire est inscrit au plan, 50 % de la façade des constructions doit être implantée à l'alignement, le reste de la façade peut être édifié en retrait de l'alignement. Ce retrait est au maximum de 1,50 mètre.

La façade principale des vitrines commerciales doit être implantée à l'alignement ou à la marge de recul inscrite au plan lorsqu'elle existe. Toutefois, elle peut être implantée en retrait dans le cadre de l'aménagement d'un espace piétonnier (placette,...), à condition qu'elle s'inscrive dans une composition architecturale d'ensemble.

Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

Aucune construction de logement, sauf les garages à vélos, ne peut être implantée au-delà d'un retrait de 18 mètres à compter de l'alignement.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tout point d'un bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement :

- A l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique existante ou à créer, ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan) : est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives de l'unité foncière :
 - lorsque cette ou ces limites ne constituent pas une limite de Z.A.C. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
 - lorsque cette ou ces limites constituent une limite de Z.A.C., la hauteur sur cette ou ces limites ne doit pas excéder 4,50 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.
3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales définies au code de l'urbanisme.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétalisé, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

Le ratio de 15 % d'espaces paysagers communs est réalisé de manière globale au sein de la Z.A.C.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. TAILLE DES PLACES

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

II. NORMES

A. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

1. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES EN MATIÈRE DE LOGEMENT :

Il doit être créé au minimum 1,5 place de stationnement par logement.

2. LOGEMENT SOCIAL (LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Par la seule application du code de l'urbanisme :

- Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

3. STATIONNEMENT DES VÉLOS

Il doit être créé dans les immeubles collectifs de logements et foyers-résidences, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos des résidents, des visiteurs et du personnel à raison de 1,50 m² par logement pour les logements jusqu'au type 3 inclus et de 3 m² pour les logements Type 4 et plus.

B. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS

Il doit être créé pour tous les usages suivants, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

1. POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Il doit être créé au minimum une place par 120 m² de surface de plancher.

2. POUR LES COMMERCE ET SERVICES

Il doit être créé au minimum 1 place de stationnement par local à usage de commerce ou service.

3. POUR LES BUREAUX

Les places de stationnement exigées sont à l'usage des employés et des visiteurs.

Il doit être créé au minimum une place par 80 m² de surface de plancher.

4. POUR LES ENTREPÔTS ET REMISES

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

5. POUR LES HÔTELS

- Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.
- Une zone de dépose des clients et des marchandises doit être créée pour les hôtels de plus de 50 chambres.

6. POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, 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. LINÉAIRES COMMERCIAUX

Le long des linéaires commerciaux repérés au plan par des pointillés, pour les constructions à usage commercial, il doit être créé au minimum une place de stationnement par 120 m² entamés au-delà des 240 premiers m² de surface de plancher, pour toute construction nouvelle, extension ou changement de destination.

Les places de stationnement créées ne doivent pas être implantées en façade sur la voie publique, ni être visibles de la voie publique.

D. CRÉATION DE NIVEAUX SUPPLÉMENTAIRES INTERNES OU MODIFICATION DE VOLUME (EXTENSION, SURÉLEVATION)

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume, les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces de plancher nouvelles créées.

Pour les commerces il doit être créé une place de stationnement par tranche entamée de 120 m² de surface de plancher. au-delà des 240 premiers m².

Toutefois, sont accordées des dispenses de création de places de stationnement dans les cas suivants :

a/ pour l'habitat, sont dispensés de création de places :

- les travaux qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements,
- les travaux inférieurs à 25 m² de surface de plancher qui entraînent une augmentation du nombre de logements.

b/ pour les autres usages (sauf le commerce) il y a dispense de création de places :

- lorsque la configuration ou l'accès de l'unité foncière ne permettent pas de créer des places,
- lorsque la création de surface de plancher est inférieure à 20 m² et que la configuration ou l'accès de l'unité foncière permettent de créer des places.

E. CHANGEMENTS DE DESTINATION (Y COMPRIS L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT)

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1. POUR LE LOGEMENT

a/ Habitat individuel et collectif (sauf pour le logement en accession sociale à la propriété)

Il doit être créé au minimum une place par logement, le nombre de places ne devant en aucun cas être inférieur au nombre de logements créés.

b/ Foyers-résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum une place pour quatre chambres ou studios.

c/ Logement en accession sociale à la propriété

Il doit être créé une place de stationnement par logement.

2. POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².

3. POUR LES COMMERCES ET SERVICES

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par local à usage de commerce ou service.

4. POUR LES BUREAUX

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².

5. POUR LES ENTREPÔTS ET REMISES

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

6. POUR LES HÔTELS

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

7. POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, 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.

F. DANS LE CAS D'UN PROJET METTANT EN ŒUVRE AU MOINS DEUX DES CAS

définis aux paragraphes A, B, D et E ci-dessus, le nombre de places à réaliser pour l'ensemble est déterminé par la norme applicable à la majeure partie des surfaces de plancher concernées.

G. TOUS TRAVAUX

(augmentation de surface de plancher, transformation de surfaces, changement de destination) supprimant un stationnement doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section

CHAPITRE 32. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ32 DITE Z.A.C. « BERQUIER-FORGETTE » À NEUVILLE-EN- FERRAIN

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ32 dite la Z.A.C. «Berquier-Forgette » à NEUVILLE-EN-FERRAIN est une zone affectée à l'habitat et aux services publics et privés.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 40.000 m².

Dans les opérations groupées de logements individuels à réaliser, la densité de l'opération doit être inférieure ou égale à la surface de plancher affectée à la zone.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement de caravanes, à l'exception des installations provisoires des chantiers et foires, et du stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.

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. Dans le cas de "dent creuse", la construction ou la reconstruction peut être autorisée sur des unités foncières dont la longueur riveraine sur une voie publique ou privée est inférieure à 5 mètres.

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 autorisés :

- Les logements.
- Les services publics ou privés aux particuliers, et ceux à caractère médical et social.
- Les équipements scolaires.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une seule extension mesurée est autorisée. Pour les logements, cette extension est limitée à 25 m² de SP et une annexe de 10 m² de SP est également autorisée.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 40% lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 100% pour les constructions de type béguinage ou foyer-résidence pour personnes âgées, pour les équipements d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à la mise en viabilité tels que transformateurs électriques, postes de détente gaz, stations de relèvement.

3. EXCEPTIONS

Le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

- a. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
- b. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.
- c. en cas de "dent creuse".
- d. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.
- e. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- f. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 17,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Toutefois :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur à l'égout des toitures ne doit pas excéder 10 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

Dans le cas de « dent creuse » une hauteur sous corniche identique à celle de l'un des immeubles voisin peut être imposée pour des raisons architecturales.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent, soit être édifiées à l'alignement, ou obéir à la marge de recul inscrite au plan, ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement, ou de la marge de recul inscrite au plan, ou de la limite de la voie privée.

Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

2. Il est imposé :

- un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée devant le garage des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris les opérations groupées et lotissements, lorsque le garage n'est pas à l'alignement ou à la limite de la voie privée, sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée.
- pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, une aire de rétablissement horizontale en domaine privé, avec une pente de 2 % maximum sur une longueur de 4 mètres, sauf en cas d'impossibilité due à la topographie des lieux, dans le souci d'une sécurité des passants.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Tout point d'un bâtiment doit être :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives 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 1,50 mètre.

2. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement,

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie : - Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. La construction de postes de transformation EDF jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière est autorisée.

Au-dessus, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales 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 quinze 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 quinze mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

3. Les abris de jardin sans fondation et non attenants à l'habitation, sont autorisés à moins de 3 mètres de la limite séparative sans la jouxter, aux conditions de respecter un retrait d'1 mètre minimum, que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 10 m² et que la hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 mètres.

Les abris à bûches d'une profondeur d'un mètre maximum sont autorisés à moins de 3 mètres de la limite séparative sans la jouxter, à condition de respecter un retrait d'1 mètre minimum.

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

4. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.

5. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

6. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt

des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

B. DISPOSITIONS APPLICABLES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

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.

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, frottés 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 être 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.

L'emploi de poteaux et de plaques béton est interdit et le parement des éléments de clôture maçonnés sera traité en harmonie avec la construction.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les « opérations groupées » à édifier dans la Z.A.C., l'implantation, la hauteur et l'aspect de la clôture, en limite de l'espace public et en limite séparative, donnent lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4 paragraphe I)-A)-3) les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir 40 % de la superficie de l'unité foncière.

2. 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.

3. CHANGEMENT DE DESTINATION

En cas de changement de destination de bâtiment existant sans changement d'emprise, il doit être aménagé des espaces végétalisés composés de buissons, arbustes, pelouses, arbres, si la surface est suffisante, ou de murs végétalisés.

4. TRAITEMENT DES BATTERIES DE GARAGES

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre par 150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. TAILLE DES PLACES

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

II. NORMES

1. MAISON INDIVIDUELLES ET IMMEUBLES COLLECTIFS (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Il doit être créé :

- une place par logement en collectif,
- deux places par logement en individuel.

2. FOYERS-RÉSIDENCES

Pour les foyers-résidences personnes âgées, il doit être créé une place par 140 m² de surface de plancher à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.

3. LOGEMENT SOCIAL (LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Par la seule application du code de l'urbanisme :

- c. Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- d. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

4. POUR LES SERVICES

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

5. POUR LES ÉQUIPEMENTS

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.

III. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.

2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.

3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

IV. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les voies privées en impasse dont la longueur n'excède pas 50 mètres ou desservant au plus 6 lots, sont dispensées d'aire de retournement. Leur emprise minimale est de 5 mètres.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite. L'évacuation des eaux et matières usées par infiltration est également interdite.

Les réseaux divers de distribution doivent être souterrains.

CHAPITRE 33. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ33 DITE Z.A.C DU « PETIT MENIN » À NEUVILLE-EN-FERRAIN – RONCQ - TOURCOING

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ33 dite la Z.A.C. du « Petit Menin » à NEUVILLE-EN-FERRAIN, RONCQ et TOURCOING est une zone économique dédiée à l'accueil d'activités commerciales sur le thème de l'équipement de la maison, et de manière accessoire, aux loisirs et à l'équipement de la personne, en complémentarité des implantations commerciales de centre-ville.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des nomades et inscrits en emplacement réservé au plan.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles de plus de 5m², de matériaux de démolition, de déchets, sauf lorsqu'il s'agit de déchetteries organisées par une collectivité locale, et les dépôts à l'air libre d'anciens véhicules désaffectés et sauf les exceptions prévues à l'article 2.
5. Les constructions à usage d'habitation, et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions prévues à l'article 2.
6. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
 - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
 - soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.
4. Les dépôts à l'air libre autres que ceux autorisés à l'article 1 sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie. Les dépôts de vieilles ferrailles sont autorisés dans la limite de 5 m².
5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 50% de la superficie de chaque unité foncière.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

Non réglementée.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur des constructions ne peut excéder 25 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3. HAUTEUR RELATIVE

Non réglementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le recul par rapport aux voies (rue des champs et route de Roncq) est fixé à 15 mètres.
- Côté RD 639, il est imposé une marge de recul de 30 mètres par rapport à la limite d'emprise de chaussée, libre de toute construction et installation
- Côté A22, il est imposé une marge de recul de 100 mètres par rapport à la limite d'emprise de chaussée, libre de toute construction et installation.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :

- a. compris dans le gabarit délimité par un angle à 60° par rapport à l'horizontale à partir de 4,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives. La référence aux limites séparatives est à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent,
- b. et à une distance comptée horizontalement du point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisés :

- À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité figurant

dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- La construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière.
- Au-dessus, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales.
- c. Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à quinze mètres, la hauteur des constructions sur la limite séparative non latérale ne doit pas excéder 3,20 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage de bureaux, de services, de commerces, d'habitation ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment, sauf si les propriétaires voisins concernés sont d'accord pour dépasser cette hauteur et édifier des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur.
- d. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :
 - La construction de bâtiment jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur n'excède pas sur cette ou ces limites 3,20 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerces ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment, sauf si les propriétaires voisins concernés sont d'accord pour dépasser cette hauteur.
 - Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- e. Dans tous les cas (dans et hors la bande de 15 mètres) la hauteur sur les limites séparatives ne peut excéder 3,20 mètres si elles constituent également une limite,
 - avec une zone à urbaniser, naturelle ou agricole.
 - avec une zone urbaine mixte, à moins qu'il ne s'agisse d'édifier un bâtiment à usage autre que d'habitation contigu à un bâtiment à usage d'activités sis dans l'une de ces zones.
- f. Les hauteurs constructibles sur les limites séparatives citées aux paragraphes a, b, c ci-dessus sont à compter à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

IV. POUR LES EXTENSIONS

Sous réserve de l'application des autres dispositions du présent règlement et notamment de celles du paragraphe ci-dessus.

1. Sont autorisées les extensions de bâtiments :
 - soit en jouxtant une ou des limites séparatives de l'unité foncière
 - soit à une distance du point le plus proche de cette ou de ces limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
2. Sur les unités foncières issues d'"opérations groupées", les extensions de bâtiments implantés à moins de 3 mètres de la limite séparative et ne la jouxtant pas sont autorisées, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette extension au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à celle du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.
3. Sur les unités foncières dont la longueur de façade est égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :
 - À l'intérieur d'une bande de quinze mètres à compter de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée à l'article 10, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté pour les bâtiments à usage de bureaux, de services, d'habitation, de commerces, ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment.

- Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures pour les bâtiments à usage de bureaux, de services, de commerces, d'habitation ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment.
- Les hauteurs constructibles sur les limites séparatives sont à compter à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dépôts, aires de stockage extérieures, éléments techniques et de manœuvres, devront être masqués à la vue, traités en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec un paysage extérieur. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble, sont interdits.

Les constructions prévues sur la limite Sud Est de la ZAC jouxtant le tissu urbain d'habitat et les jardins familiaux à Tourcoing (rue des Martyrs) feront l'objet d'une insertion urbaine qualitative, garantissant la qualité architecturale des façades, la bonne intégration à l'échelle du quartier, ainsi que le traitement paysager afférent.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

1. Espaces libres de chaque unité foncière

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être végétalisés avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

2. Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zones urbaines mixtes, à urbaniser constructibles mixtes ou différées mixte, agricoles ou naturelles doivent être plantés d'arbres de haute tige, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

3. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

4. Les essences végétales plantées doivent être diversifiées et représentatives et représentatives de la biodiversité régionale.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. TAILLE DES PLACES

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

III. NORMES

1. SUR CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE DES SURFACES SUFFISANTES DOIVENT ÊTRE RÉSERVÉES :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

2. **DANS TOUS LES CAS** le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.

IV. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.

2. A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.

3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.

V. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement de plus de 150m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire. Ces arbres devront avoir une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à 1m du sol et disposer d'un cube de terre de 2m sur 2. Ils devront également être équipés d'une protection efficace contre les chocs de véhicules.

De même, toute aire de stationnement de plus de 1000m² devra être fractionnée. Elle doit être aménagée à raison d'un espace végétalisé entre chacune de ces aires supportant cheminement piétonnier d'une emprise au moins égale à 4m. Le traitement végétal devra outre un engazonnement, être composé soit d'un alignement de haute tige, à raison d'un arbre tous les 10m, soit de haies basses composées d'essences locales, soit des deux.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les unités foncières ne doivent pas être desservies directement depuis l'A 22 et la rue des Champs.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 34. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ34 DITE Z.A.C « LES JARDINS DE FLORIADE » À QUESNOY-SUR-DEULE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ34 dite la Z.A.C. « Les Jardins de Floriade » à QUESNOY-SUR-DEULE est une zone urbaine mixte de densité moyenne assurant une transition entre les quartiers centraux et les quartiers de plus faible densité, avec une dominante d'habitat.

La surface de plancher constructible autorisée pour les besoins de la zone ne peut excéder 30.400 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Dans les opérations groupées de logements individuels à réaliser, la densité de l'opération doit être inférieure ou égale à la surface de plancher attribuée pour la zone.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits:

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes, à l'exception des installations provisoires pour chantiers et foires, des installations prévues à l'article 2 paragraphe 5) et 6), des aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage, et du stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.
6. Les dépôts de matériaux sur l'ensemble des berges des rivières, sauf dans le cadre de travaux d'aménagement programmés sur le domaine public fluvial.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

A. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux travaux effectués sur des constructions existantes, ni à la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France.

Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

2. Toutefois, dans le cas de "dent creuse", les constructions et reconstructions peuvent être autorisées sur des unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur inférieure à 5 mètres.
3. Toute unité foncière située à l'angle de deux voies et dont la plus grande dimension est égale ou inférieure à 15 mètres est considérée comme une "dent creuse".
4. Toute unité foncière située en arrière-plan, et raccordée à la voie publique ou privée par un accès automobile, doit avoir sa plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.
5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

B. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. La création d'établissements à usage commercial d'une surface inférieure à 2.000 m² comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et que l'activité considérée corresponde à des besoins liés au caractère de la zone.
2. Les établissements à usage d'activité, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur.
3. Le stationnement de 1 à 5 caravanes (selon les normes nationales actuelles) est autorisé pendant moins de 3 mois continus, sous réserve d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.
4. Le campement à la ferme dans la limite maximale de vingt campeurs ou de six abris de campement (selon les normes nationales actuelles).
5. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme (issu de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, art 12). Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :
 - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 10 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
 - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
 - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.
- 6. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.
- 7. En toiture, l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de rayonnement solaire est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 10 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques ».
- 8. Les activités de type artisanal et de services sont autorisées sous réserve d'être sans nuisances.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors oeuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 30 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
- 75 % lorsque le mode principale d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'activité agricole.
- 100% pour les bâtiments à vocation sociale ou de type résidence-foyer pour personnes dépendantes.
- 60 % dans les autres cas.

Lorsque l'opération envisagée a pour objet l'extension d'une habitation ou la création de pièces supplémentaires dans une habitation sur une unité foncière issue d'une opération groupée, créée depuis le 27 septembre 1985, l'emprise au sol des constructions, toutes extensions comprises, est limitée à 70 % de la surface de cette unité foncière.

Toutefois, le dépassement de l'emprise fixée ci-dessus est autorisé dans les cas suivants :

- sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
- 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.
- en cas de "dent creuse".
- sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.
- en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne peut pas être établi à plus de 0,50 mètre du niveau de l'accès à l'alignement de la propriété.

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction est fixée à 16,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

Les constructions édifiées sur les unités foncières concernées par une discipline architecturale inscrite au plan doivent respecter une hauteur maximale de 13,50 mètres.

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 des constructions ne peut excéder 9 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale inscrite au plan doivent respecter la hauteur de 6 mètres à l'égout des toitures.

Dans le cas de "dent creuse", une hauteur sous corniche identique à celle de l'un des immeubles voisins peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

3. HAUTEUR RELATIVE

1. La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

2. Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée (ou de la marge de recul inscrite au plan). Ce retrait ne peut être inférieur à 5 mètres.

Toutefois :

- ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- si la profondeur de l'unité foncière est inférieure ou égale à 20 mètres, le retrait des constructions à usage d'habitation ne peut être inférieur à 3 mètres.

Dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation en façade à partir de celle de l'une des constructions voisines peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

3. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée .

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

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

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Tout point d'un bâtiment doit être compris à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 2,50 mètres.

2. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement :

- À l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière.

- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur, les constructions devront respecter un recul de 2,50 mètres par rapport à la limite séparative non latérale.

- Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur :

Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres de hauteur au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui-ci de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur, les constructions devront respecter un recul de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.

- De plus, les pignons des constructions implantées à angle de deux voies publiques pourront être implantés :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un recul qui ne pourra être inférieur à 3 mètres

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du code de l'urbanisme).

B. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

a/ Choix des matériaux

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en 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, frottés 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 seront, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils seront, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

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.

4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale repérée au plan doivent avoir obligatoirement des toitures du type deux pentes ou à la Mansard.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4 les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir au moins 20 % de la surface de l'unité foncière.

2. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE ET AIRES DE JEUX

Pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 20 logements sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 10.000m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 5 % du terrain d'assiette de l'opération, compte tenu du parc public existant, limitrophe à la zone.

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,
 - 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.

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 par 150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

□ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Il doit être créé au minimum :

- pour l'habitat individuel (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État), deux places de stationnement minimum sur la parcelle en dehors des garages.
- pour l'habitat collectifs (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État), deux places pour les programmes de cinq logements maximum, une place et demie par logement (arrondie au nombre entier supérieur) pour les programmes de plus de cinq logements (y compris le garage).
- pour la résidence-foyer pour personnes dépendantes, seules les places de stationnement nécessaires au personnel sont demandées.
- pour le logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État), les normes sont celles précisées ci-dessus :

Par la seule application du code de l'urbanisme :

- a. Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- b. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

De plus, il doit être créé au minimum une place réservée aux visiteurs par tranche de quatre logements pour les opérations comportant plus de 20 logements. Ces places ne doivent pas être regroupées mais réparties dans l'opération, ni être situées en bout d'impasse afin de ne pas disparaître lors de la réalisation du prolongement éventuel.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

□ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les voies d'intérêts privées en impasse dont la longueur n'excède pas 50 mètres ou desservant au plus 6 lots sont dispensées d'aire de retournement. Leur emprise minimale est de 5 mètres.

CHAPITRE 35. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ35.1 DITE Z.A.C. DU « SITE DE L'ANGE GARDIEN » À QUESNOY SUR DEULE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ35.1 dite la Z.A.C. du « site de l'Ange Gardien » à QUESNOY SUR DEULE est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle.

Ce projet d'éco-quartier s'inscrit dans des objectifs de densité, de programmation et de mixité.

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 1. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Est interdit le commerce de détail autre que celui autorisé par l'article 2.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone défini ci-dessus.

Est autorisé le commerce de détail dans la limite de 2000 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 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	<i>Habitation Commerce / Activités de service / Tertiaire.</i>	50 %
	<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière</i>	Non réglementée
	<i>Autres activités des secteurs secondaires</i>	Non réglementée
Hauteur maximum	<i>Hauteur absolue</i>	22 mètres
	<i>Hauteur façade</i>	15 mètres
	<i>Hauteur relative</i>	Réglementée (cf dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies		Non réglementée
	<i>Bande de constructibilité</i>	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<i>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales</i>	Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$).

		Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : La construction doit s'implanter en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	La construction doit être implantée en retrait de la limite séparative non latérale. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$). Toutefois, dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 10 mètres : La construction est autorisée à jouxter la limite séparative non latérale.
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 ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	Espaces de pleine terre végétalisés	habitation/ autres activités du secteur tertiaire = 15% commerce / activités de service / autres activités du secteur secondaire = 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. 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 m ² , 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 5m ² /logement

□ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. NORMES POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS ET VÉLOS

Les normes en matière de stationnement reprises aux dispositions générales ne s'appliquent pas à la présente ZA.C. Les normes ci-dessous s'appliquent.

A. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

1. MAISONS INDIVIDUELLES ET IMMEUBLES COLLECTIFS (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANÇÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Il doit être créé au minimum :

- deux places par maison individuelle dont une place pour le stationnement temporaire des résidents et des visiteurs ;
- pour les logements collectifs :
- pour les programmes de cinq logements maximum, deux places de stationnement par logement,
- pour les programmes de plus de cinq logements, une place et demi de stationnement par logement (arrondie au nombre entier supérieur).

2. FOYERS-RÉSIDENCES

Pour les résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, résidences hôtelières à vocation sociale, résidences sociales, résidences pour personnes handicapées et autres foyers résidences :

Le pétitionnaire doit justifier que les besoins en stationnement issus du projet, y compris pour les visiteurs, sont assurés en tenant compte de la nature du projet, de sa situation géographique, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transport collectifs.

3. LOGEMENT SOCIAL (LOGEMENT LOCATIF FINANÇÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Par la seule application du code de l'urbanisme :

- a. Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- b. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

4. POUR LE LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par logement.

5. DISPOSITIONS COMMUNES AUX IMMEUBLES COLLECTIFS ET FOYERS-RÉSIDENCES

Il doit être créé dans les immeubles collectifs de logements et foyers-résidences, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos des résidents, des visiteurs et du personnel, à raison de 1,50 m² par logement.

B. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS

Il doit être créé pour tous les usages suivants, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

1. POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

2. POUR LES COMMERCE, 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 dépôt 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, SURÉLEVATION)

1. En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume, les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces de plancher nouvelles créées.

2. Pour les commerces il doit être créé une place de stationnement par tranche entamée de 120 m² de surface de plancher. au-delà des 240 premiers m².

3. Toutefois, sont accordées des dispenses de création de places de stationnement dans les cas suivants :

- pour l'habitat, sont dispensés de création de places :
 - les travaux qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements,
 - les travaux inférieurs à 25 m² de surface de plancher qui entraînent une augmentation du nombre de logements.
- pour les autres usages (sauf le commerce) il y a dispense de création de places :
 - lorsque la configuration ou l'accès de l'unité foncière ne permettent pas de créer des places,
 - lorsque la création de surface de plancher est inférieure à 20 m² et que la configuration ou l'accès de l'unité foncière permettent de créer des places.

D. CHANGEMENTS DE DESTINATION (Y COMPRIS L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT)

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1. POUR LE LOGEMENT

a/ Habitat individuel et collectif (sauf pour le logement en accession sociale à la propriété)

Il doit être réalisé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher, le nombre de places ne devant en aucun cas être inférieur au nombre de logements créés.

b/ Foyers-résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum une place pour deux chambres ou studios.

c/ Logement en accession sociale à la propriété

Il doit être créé une place de stationnement par logement.

d/ Dispositions communes

Dans les immeubles collectifs de logements, il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos, à l'exclusion des véhicules à moteur thermique, à raison de 1,5 m² par logement pour les programmes de plus de dix logements.

2. POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher.

3. POUR LES COMMERCES, BUREAUX ET SERVICES

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 A, B, C, D CI-DESSUS,

le nombre de places à réaliser pour l'ensemble est déterminé par la norme applicable à la majeure partie des surfaces de plancher concernées.

F. TOUS TRAVAUX (AUGMENTATION DE SURFACE DE PLANCHER, TRANSFORMATION DE SURFACES, CHANGEMENT DE DESTINATION) SUPPRIMANT UN STATIONNEMENT

doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

II. TAILLE DES PLACES, CONDITIONS ET MODES DE RÉALISATION

Cf. dispositions générales.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Cf. dispositions générales.

■ SECTION 3. 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 35. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UPZ35.2 DITE Z.A.C « SITE DE L'ANGE GARDIEN » À QUESNOY-SUR- DEULE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UPZ35.2 dite la Z.A.C. « L'Ange Gardien » à QUESNOY-SUR-DEULE est une zone urbaine récréative et d'animations de plein air pouvant éventuellement être destinée à recevoir du public, à vocation sportive, touristique, ludique, de loisirs, de promenade. Elle peut participer à la création d'un « poumon vert » dans le tissu urbain. Elle peut notamment recevoir des golfs, hippodromes, parcs urbains, terrains de sport, aires de loisirs à vocation sportive.

La constructibilité y est admise de façon très limitée et doit s'inscrire dans le cadre d'une préservation, d'une valorisation du site.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Les travaux, constructions et équipements nécessaires à l'exercice des activités de plein air sportives et de loisirs, à l'exception des activités engendrant des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions nécessaires à la gestion technique et administrative des parcs aménagés et ouverts au public.
3. Les extensions limitées et les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des bâtiments existants.
4. Les changements de destination des constructions existantes pour les destinations autorisées dans le présent article et pour des équipements culturels.
5. Les commerces et les services d'une taille limitée directement liés à la nature des installations de loisirs ou à la vocation du site.
6. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
7. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (autre qu'à usage d'habitation) détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
8. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière : - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante, - soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.
9. Les installations classées liées aux types d'occupation du sol admis.
10. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, ainsi que les installations techniques souterraines nécessaires au fonctionnement des réseaux ne faisant pas l'objet d'un emplacement réservé.

11. Le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers et foires.
12. Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation admis dans la zone.
13. La création de réserves d'eau pour l'intervention des services de sécurité.
14. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme (issu de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, art 12). Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :
 - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 10 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.
15. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ou installation autre qu'à usage sportif ne peut excéder 13,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Toutefois :

- a. Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement des constructions et installations.
- b. Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

Non réglementée.

3. HAUTEUR DE FAÇADE

Non réglementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. LES CONSTRUCTIONS DOIVENT RESPECTER LES MARGES DE REcul MINIMUM INSCRITES AU PLAN.

En l'absence de marge de recul inscrite au plan, toute construction doit respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de la voie privée.

Toutefois :

- ce retrait peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- 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

Pour les constructions nouvelles et les extensions

1. Tout point d'un bâtiment doit être :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent,
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

2. Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins 4 mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à 7 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du code de l'urbanisme).

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

a/ Choix des matériaux

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique.

Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frottés ou feutrés.

b/ Traitement des façades

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. À défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur doit être la plus faible possible au regard des contraintes techniques et réglementaires.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Dispositions particulières

Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale réperée au plan doivent avoir obligatoirement des toitures du type deux pentes ou à la Mansard.

☐ **ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du Code civil

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

☐ **ARTICLE 7. STATIONNEMENT**

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

A. NORMES

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

Il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

B. MODE DE RÉALISATION

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.

2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.

3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

C. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

☒ **SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -**

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 36. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ36.1 DITE Z.A.C « LES VERGERS» À PERENCHIES

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ36.1 dite la Z.A.C. « Les VERGERS» à PERENCHIES est une zone urbaine mixte de densité élevée, affectée à l'habitat.

La surface de plancher constructible autorisée pour les besoins de la zone ne peut excéder 21.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits:

1. Tout type d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.
2. L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile, sauf : les installations provisoires pour chantiers et foires, le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.
6. Les dépôts de matériaux sur l'ensemble des berges des rivières, sauf dans le cadre de travaux d'aménagement programmés sur le domaine public fluvial.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux travaux effectués sur des constructions existantes, ni à la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France.

Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

2. Toutefois, dans le cas de "dent creuse", la construction ou reconstruction peut être autorisée sur des unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur inférieure à 5 mètres.
3. Toute unité foncière située à l'angle de deux voies et dont la plus grande dimension est égale ou inférieure à 15 mètres est considérée comme une "dent creuse" si elle répond aux conditions définies.
4. Toute unité foncière située en arrière-plan, et raccordée à la voie publique ou privée par un accès automobile dans les conditions fixées à l'article 8, doit avoir sa plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.
5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Les établissements à usage d'activité, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur.
2. Les dépôts à l'air libre sont autorisés sous réserve de respecter de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie.
3. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
4. Dans les secteurs de prescriptions spéciales d'une largeur de 70 mètres comptés à partir de l'axe de la voie repérés au plan, ne sont admises que les constructions à usage autre que d'habitation ou de bureau.
5. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme (issu de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, art 12). Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :
 - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 10 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
 - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
 - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.
- 6. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les orielles, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 40 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
- 80 % dans les autres cas.

Lorsque l'opération envisagée a pour objet l'extension d'une habitation ou la création de pièces supplémentaires dans une habitation sur une unité foncière issue d'une opération groupée, créée depuis le 27 septembre 1985, l'emprise au sol des constructions, toutes extensions comprises, est limitée à 70 % de la surface de cette unité foncière.

Toutefois, le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

- a. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
- b. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris
- c. en cas de "dent creuse".
- d. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.
- e. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- f. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 15 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3. HAUTEUR RELATIVE

1. La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à trois mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

2. Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2. Sur les unités foncières dont le front à rue non bâti est riverain d'une voie publique ou privée sur une longueur inférieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière contiguë.

3. Sur les unités foncières dont le front à rue non bâti est riverain d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée (ou de la marge de recul inscrite au plan) :

ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

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

5. Dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation en façade à partir de celle de l'une des constructions voisines peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

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 planter 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.

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

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou deux limites séparatives latérales,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale.

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

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins 4 mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à 7 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

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 (article R.111-21 du code de l'urbanisme).

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

a/ Choix des matériaux

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frottés ou feutrés.

b/ Traitement des façades

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées", doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'oeil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts, de poteau et de plaques de béton est interdit.

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 constituées par des haies vives dont la hauteur ne peut dépasser 50 cm.

Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

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.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation, sauf dans les cas de dépassement d'emprise suivants :

- sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
- 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.
- en cas de "dent creuse".
- dans le cas prévu ci-dessous, à condition de ne pas augmenter le nombre de logements : 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 l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie : la construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée à l'article 10 (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.
- 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
- en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

2. 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.

3. CHANGEMENT DE DESTINATION

En cas de changement de destination de bâtiment existant sans changement d'emprise, il doit être aménagé des espaces végétalisés composés de buissons, arbustes, pelouses, arbres, si la surface est suffisante, ou de murs végétalisés.

4. LE RATIO DE 15 % D'ESPACES PAYSAGERS COMMUNS EST RÉALISÉ DE MANIÈRE GLOBALE AU SEIN DE LA Z.A.C.

☐ **ARTICLE 7. STATIONNEMENT**

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L.421-3 alinéa 6 du code de l'urbanisme).

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. PÉRIMÈTRES DE VALORISATION DES AXES LOURDS DE TRANSPORTS EN COMMUN

Il doit être créé :

- une place de stationnement par logement,
- aucune exigence de places pour les visiteurs.

III. 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.

IV. NORMES

Il doit être créé :

- une place de stationnement par logement,
- aucune exigence de places pour les visiteurs.

Par la seule application des du code de l'urbanisme:

- Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

V. 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.

8. 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.

9. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.

10. 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.

VI. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 36. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ36.2 DITE Z.A.C « LES VERGERS» À PERENCHIES

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ36.2 dite la Z.A.C. « Les VERGERS» à PERENCHIES est une zone urbaine mixte de densité élevée, affectée à l'habitat individuel.

La surface de plancher constructible autorisée pour les besoins de la zone ne peut excéder 21.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² y sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits:

1. Tout type d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.
2. L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile, sauf : les installations provisoires pour chantiers et foires, le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.
6. Les dépôts de matériaux sur l'ensemble des berges des rivières, sauf dans le cadre de travaux d'aménagement programmés sur le domaine public fluvial.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une façade minimum de 10 mètres.

Toutefois, les unités foncières situées en arrière-plan sont constructibles à la condition que l'un de leur côté ait une longueur supérieure ou égale à 15 mètres et que l'accès les desservant ait une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

□ 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 orielles, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 40 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
- 80 % dans les autres cas.

Lorsque l'opération envisagée a pour objet l'extension d'une habitation ou la création de pièces supplémentaires dans une habitation sur une unité foncière issue d'une opération groupée, créée depuis le 27 septembre 1985, l'emprise au sol des constructions, toutes extensions comprises, est limitée à 70 % de la surface de cette unité foncière.

Toutefois, le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

1. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
2. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.
3. en cas de "dent creuse".
4. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une 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.
5. 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.
6. 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 faîtiage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 15 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3. HAUTEUR RELATIVE

1. La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à trois mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

2. Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. Ce retrait doit être porté à 5 mètres au droit du garage.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une des limites séparatives latérales, sans pouvoir être mitoyenne avec la construction voisine,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

2. Abris de jardin et abris à bûches

Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenantes 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 attenantes à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10m² sont soumis au régime de droit commun de l'article 7.

Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

IV. 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 4 mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à 7 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

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 (article R.111-21 du code de l'urbanisme).

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

a/ Choix des matériaux

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frottassés ou feutrés.

b/ Traitement des façades

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées", doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'oeil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts, de poteau et de plaques de béton est interdit.

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 constituées par des haies vives dont la hauteur ne peut dépasser 50 cm.

Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

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.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation, sauf dans les cas de dépassement d'emprise suivants :

- sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
- 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.
- en cas de "dent creuse".
- dans le cas prévu ci-dessous, à condition de ne pas augmenter le nombre de logements : 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 :
- À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie : la construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée à l'article 10 (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.
- 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.

en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

2. 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.

3. CHANGEMENT DE DESTINATION

En cas de changement de destination de bâtiment existant sans changement d'emprise, il doit être aménagé des espaces végétalisés composés de buissons, arbustes, pelouses, arbres, si la surface est suffisante, ou de murs végétalisés.

4. LE RATIO DE 15 % D'ESPACES PAYSAGERS COMMUNS EST RÉALISÉ DE MANIÈRE GLOBALE AU SEIN DE LA Z.A.C.

☐ **ARTICLE 7. STATIONNEMENT**

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L.421-3 alinéa 6 du code de l'urbanisme).

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. TAILLE DES PLACES

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

III. NORMES

Il doit être crée :

- une place de stationnement par logement,
- aucune exigence de places pour les visiteurs.

Par la seule application des du code de l'urbanisme:

- Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

IV. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.

2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.

3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

V. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 37. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ37.1 DITE Z.A.C DE « L'UNION » À ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine s'appliquant au territoire de l'opération dite de l'UNION, située sur le territoire des communes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte à dominante économique, bénéficiant d'une situation privilégiée par sa desserte (TC et VRU), par sa proximité des centres de Roubaix et Tourcoing, et par le paysage du canal de Roubaix qui traverse la zone d'est en ouest. C'est un territoire d'excellence caractérisé par des ambitions environnementales fortes et deux pôles économiques "image" et "matériaux et textiles avancés".

La zone est affectée à des activités tertiaires, industrielles et artisanales, ainsi qu'à du logement, des équipements, des commerces et des services, autour d'un parc urbain. Les dispositifs urbains, architecturaux et techniques rendent compatibles l'implantation de logements dans la zone.

La zone UZ37 est divisée en 4 zones mixtes, correspondant à des tissus urbains distincts et des modes différenciés de fabriquer la ville durable :

- UZ37.1 (ancien UZa) zone de couture urbaine dans les tissus anciens. Elle est affectée principalement à des logements, des équipements, des commerces de proximité, des bureaux, des services, des activités.
- UZ37.2 (ancien UZb) zone des grands tènements industriels. Elle est affectée principalement à des activités, des bureaux, des services, des commerces, ainsi qu'à des logements.
- UZ37.3 (ancien UZc) zone de développements urbains mixtes. Elle est affectée principalement à des bureaux, des logements, des activités, des équipements, des commerces de proximité, et des services.
- UZ37.4 (ancien UZd) zone hautement stratégique, vitrine du quartier. Elle est affectée principalement à des programmes emblématiques : grands tertiaires, logements, équipements majeurs.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits:

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-avant.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés, sauf ceux liés à la réalisation de chantiers.
3. Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement des voiries, dépollution des sols, réseaux, systèmes paysager d'assainissement, espaces verts, terrains de sport et de loisir.
4. Les lignes aériennes électriques (de quelque nature que ce soit), sauf liées à l'éclairage provisoire de chantier, ou à des installations artistiques ou d'éclairage public suspendu.
5. Les stations-service délivrant des hydrocarbures, sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
6. Les activités principales de logistique et de stockage.
7. Dans les corridors boisés repérés au plan, toutes constructions, installations, imperméabilisation du sol et clôtures défavorables à la vocation écologique du corridor, sauf les constructions et installations liées au fonctionnement du canal et les réseaux enterrés et aux impératifs de sécurité (accès pompier...).
8. Les activités industrielles en zone UZ37.4.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37

Sont autorisées :

1. L'extension, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments et installations existants compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
3. Le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers, foires, festivals, installation à caractère événementiel ou artistique.
4. Les aires aménagées pour l'accueil des gens du voyage faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan.
5. Les activités de logistique et de stockage à condition qu'elles viennent en complément d'une autre activité et qu'elles ne représentent pas plus de 1000m² de surface de plancher.
6. Les établissements à usage commercial

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ37.4

En plus des dispositions générales, sont autorisées les activités artisanales si elles sont rattachées à un programme tertiaire, de recherche ou d'enseignement qui correspond à l'affectation principale de l'opération sur l'unité foncière.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

B. HAUTEURS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres, à l'exception des secteurs concernés par le plafond de hauteur reportée au document graphique, pour lesquelles la hauteur maximum sera de 50m (tour sur l'ancien site Terken) et 30m (ancienne retorderie sur le site de Plaine Images).

Ne sont pas soumis à la hauteur maximale :

- les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône EDF, tour relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.)

Le dépassement de la hauteur définie peut être autorisé pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent.

Le dépassement de la hauteur définie peut être exceptionnellement autorisé pour raison architecturale ou urbanistique et dans le respect des conditions d'insertion dans le site, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.

Un dépassement d'1,20 m par rapport à la hauteur définie est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs...

Les dispositifs permettant l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), pourront dépasser la hauteur maximum sous réserve de leur intégration dans la conception du projet architectural.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLE À LA ZONE UZ37.4

La hauteur maximale est fixée à 36 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les constructions doivent respecter les principes d'implantation prévus au plan.

En présence d'un alignement obligatoire, les adaptations suivantes sont toutefois autorisées :

- des retraits, ou biais ponctuels par rapport à cet alignement sont autorisés pour affirmer un caractère architectural ou répondre à une exigence fonctionnelle, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- Lorsqu'un immeuble contigu existant n'est pas implanté à l'alignement, il peut être exigé des constructions nouvelles un retrait correspondant à celui de l'immeuble contigu.
- Dans le cas de façades végétalisées implantées à l'alignement, un retrait de 50cm maximum sur tout ou partie du linéaire construit est permis pour assurer l'enracinement des végétaux.

En cas de retrait, le traitement de sol de la marge de recul sera soigné et en cohérence avec l'aménagement de l'emprise publique proche.

Les surplombs et saillies doivent respecter le Règlement Général de Voirie Communautaire.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37

La construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

B. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ37.1

1. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS

a/ Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

7. À l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière, est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 5,50 mètres sur la ou les limites séparatives non latérales.

8. Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur, est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 4,50 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité foncière voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

b/ En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- tout point doit être compris dans un gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale et à partir d'1m de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent
- être à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 2m ;
- les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 2 mètres.

2. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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

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

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

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales

d'habitation ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il ya lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un d'entre eux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures ou à l'acrotère supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

3. Dans le cas d'opérations groupées de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. PRINCIPE GÉNÉRAL

Les projets de constructions neuves participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de développement durable (performance énergétique, qualité environnementale...) : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte des qualités du tissu urbain environnant.

Les projets de réhabilitation (transformation, restauration, extension, surélévation) participeront également à la mise en œuvre des objectifs de développement durable (qualité environnementale, performance énergétique...).

Certaines opérations peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour le traitement des sols, de l'éclairage, des clôtures, pour une uniformisation d'aspect et une continuité urbaine entre les espaces publics et les espaces privés, ou entre des espaces privés qui composent un même îlot ou ensemble urbain.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS

a/ Choix des matériaux

L'utilisation d'éco matériaux, faiblement énergivores, d'origine renouvelable ou issus de la récupération ou du recyclage sera privilégiée y compris dans les espaces extérieurs. 1

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon pérenne un aspect satisfaisant.

b/ Traitement des façades

Les raccords entre les bâtiments implantés en ordre continu devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, et dans une composition d'ensemble.

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

Le dessin des garde-corps doivent participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes horizontaux, verticaux...).

La fermeture de loggias, terrasses ou balcon ne pourra être autorisée que si elle est en accord avec l'architecture d'ensemble de la façade et si elle s'inscrit dans un projet global de composition de la façade de l'immeuble.

L'aspect des portes de garage devra s'harmoniser avec le dessin des façades, ses matériaux, les couleurs qui la composent.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales en plastique seront intégrées à la façade.

Les coffrets extérieurs de volets roulants sont interdits.

Les façades végétalisées devront faire partie intégrante du concept architectural de la façade et constituer un dispositif pérenne. En cas de retrait de l'alignement pour l'enracinement des végétaux, le dispositif architectural utilisé pour la végétalisation de la façade (structure bois, métal...) pourra marquer l'alignement sur la voie ou emprise publique.

c/ Toitures et terrasses

Les couvertures doivent être conçues comme des cinquièmes façades et traitées avec le même soin que les façades principales.

Dans le cas de toitures terrasses, les toitures reçoivent obligatoirement un traitement architectural ou paysager de qualité. L'emploi d'étanchéités auto-protégées apparentes (à nu) est interdit sur tout ou partie de la surface de la toiture, sauf lorsqu'il comporte un système de capteurs photovoltaïque intégré.

Les constructions édifiées sur des terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, sorties de secours, les dispositifs permettant l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes)... doivent s'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble du bâtiment.

Les lignes de vie des bâtiments doivent s'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble du bâtiment.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les postes électriques et de gaz ne peuvent faire l'objet de constructions isolées, mais doivent être intégrés à un bâtiment à usage autre ou en continuité d'un bâtiment, si impossibilité technique.

Pour les constructions nouvelles, il doit être prévu un emplacement sur l'unité foncière pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, ou pour installer des bornes d'apport volontaire si la collectivité le préconise, de façon à éviter tout stationnement de container ou tout dépôt de déchets sur le domaine de voirie public ou privé.

Les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des déchets liés à leur activité. En cas de local poubelle non intégré à la construction principale il sera traité en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1/ ci-dessus.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Clôtures et portails doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant.

Les clôtures et portails peuvent être constitués :

- de haies vives ;
- de grilles ou tout autre dispositif à claire voie faisant l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

Les barbelés, sur voie publique ou privée et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits.

La hauteur totale des clôtures en limite des domaines publics et privés ne peut dépasser 2 mètres, sauf si elles répondent au caractère architectural des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Ces éléments d'architecture doivent faire partie intégrante de la conception d'ensemble de la construction.

Les accès aux espaces de stationnement depuis les espaces publics devront faire l'objet d'une intégration urbaine, d'un traitement de sol et d'un traitement architectural particulièrement soigné.

B. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À LA ZONE UZ37.4

a/ Toitures et terrasses

Sur les bâtiments existants conservés, les toitures en sheds sont dominantes, donnant un plissé caractéristique à la ligne de ciel de ces îlots. Leur conservation est préconisée. En cas d'impossibilité technique, la végétalisation des toitures est préconisée.

Pour les constructions neuves, le travail sur la ligne de ciel des bâtiments devra accompagner la cohérence de ces anciens ensembles industriels.

b/ Façades

Les dispositions générales s'appliquent.

c/ Constructions annexes

Les dispositions générales s'appliquent.

d/ Clôtures et portails

Des dispositions particulières pourront être prescrites par l'aménageur en termes de type et de forme de clôture et de portail afin que ceux-ci participent de l'harmonie et de l'identité de l'îlot industriel.

e/ Matériaux

La brique est aujourd'hui le matériau dominant en façade des bâtiments existants. Peinte ou non, structurée ou en remplissage, ses couleurs et ses modénatures offrent une très grande variété de matières. Cette diversité devra être conservée.

Les matériaux utilisés pour les extensions ou les constructions nouvelles dans ces anciennes cités industrielles devront rester en adéquation avec l'aspect industriel du site et des bâtiments existants afin d'éviter toute banalisation. Les matériaux à l'aspect brut sont préconisés.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ

a/ Espèces locales

Les plantations seront à 95% des plants d'espèces locales, diversifiées et représentatives de la biodiversité régionale.

b/ Pourcentage de Surfaces Végétales

Il n'est pas fixé de règle.

c/ Arbres de haute et moyenne tige

Tout arbre abattu sera remplacé par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 500m² de pleine terre sur chaque unité foncière, et 1 arbre de moyenne tige pour 200m² de pleine terre.

d/ Aires de stationnement de surface

Les aires de stationnement en surface devront recevoir un traitement architectural et/ou paysager permettant de limiter leur impact visuel sur le paysage, notamment depuis l'espace public.

En zone UZ37.2 et UZ37.3, les aires de stationnement en surface non couverte et supérieures à 1500 m² devront permettre la perméabilité des sols.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ

A. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES À MOTEUR

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Les stationnements seront réalisés en sous-sol, parc de stationnement en silo ou tout autre dispositif de superposition de véhicules.

Toutefois, sont également autorisées :

a/ En zones UZ37.1 et UZ37.4 :

- les aires de stationnement en surface, dans la limite de 1 500 m²

b/ En zone UZ37.3 :

- Pour les activités économiques installées sur une unité foncière supérieure à 5000 m², l'offre de stationnement de surface est limitée à 1 place pour 25m² de surface de plancher autorisée, sans que la surface dédiée au stationnement et aux voies de desserte n'excède la moitié de la surface de l'unité foncière.
- Pour les autres destinations, les aires de stationnement en surface sont limitées à 1 500 m².

c/ En zone UZ37.2 :

- les aires de stationnement en surface non couvertes, dans la limite de 6 000 m² ;
- les aires de stationnement couvertes, dès lors qu'elles sont intégrées à un bâtiment existant depuis plus de 10 ans.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons et des vélos, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voirie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

2. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers. Les structures et aires de stationnement doivent cependant être conçues comme évolutives pour permettre l'adaptation ultérieure de cette norme.

3. NORMES

Il n'est pas fixé de normes

B. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES À MOTEUR EN CAS DE CHANGEMENT DE DESTINATION ET/OU D'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT.

1. NORMES

En cas de changement de destination ou d'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant, il doit être créé au minimum une place de stationnement par logement créé.

2. MODE DE RÉALISATION

- 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.
- À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
- À défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :
 - de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
 - ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.

C. LOCAUX POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES NON MOTORISÉES

Les pétitionnaires devront justifier de la création d'espaces destinés au stationnement des vélos en dehors des espaces publics. Ces espaces correspondent pour au moins 2/3 des besoins à des espaces sécurisés et abrités. L'espace destiné aux deux roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Les normes minimales à prendre en compte sont établies ci-après en fonction de la destination de la construction. Pour les constructions présentant plusieurs destinations, la surface forfaitaire de 5 m² ne sera exigible qu'une seule fois.

DESTINATION PROJETÉE	NOMBRE DE PLACES REQUISES OU SURFACES REQUISES
Commerce inférieur à 300 m ² de surface de vente	Pas de normes
Logement Résidences services (tourisme, étudiants...) Résidences sociales	5m ² forfaitaires Pour les projets supérieurs à 120 m ² de SdP, il sera exigé en plus, une surface de 1,5m ² par logement de type T1 ou T2, et 3m ² par logement de type T3 ou plus.
Hôtels	5m ² forfaitaires avec 1,5m ² supplémentaire par tranche de 5 chambres
Commerce supérieur à 300 m ² de surface de vente Bureau, activité tertiaire et laboratoire Autres activités (artisanales, industrielles,)	5m ² forfaitaires Pour les projets supérieurs à 100 m ² de SdP, il sera exigé en plus, une surface de 1,5m ² par tranche de 80m ² de Surface de Plancher (SP).
Hôpitaux, clinique, établissements de soins... Établissement et résidence pour personnes âgées ou pour handicapés Équipements publics ou privés remplissant une mission de service public	Le pétitionnaire justifiera du nombre de places créées par rapport aux besoins de l'équipement

hors hôpitaux, clinique, établissements de soins, établissement et résidence pour personnes âgées ou pour handicapés. Équipement culturel, cinématographique... Autres destinations	

Les systèmes de superposition de vélo sont autorisés. Dans ce cas, il devra être justifié de la capacité à accueillir le nombre de vélo fixé par les normes ci-avant. Cette capacité sera basée sur le ratio de 1vélo/1,5m², arrondi au chiffre supérieur.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 37. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ37.2 DITE Z.A.C DE « L'UNION » À ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine s'appliquant au territoire de l'opération dite de l'UNION, située sur le territoire des communes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte à dominante économique, bénéficiant d'une situation privilégiée par sa desserte (TC et VRU), par sa proximité des centres de Roubaix et Tourcoing, et par le paysage du canal de Roubaix qui traverse la zone d'est en ouest. C'est un territoire d'excellence caractérisé par des ambitions environnementales fortes et deux pôles économiques "image" et "matériaux et textiles avancés".

La zone est affectée à des activités tertiaires, industrielles et artisanales, ainsi qu'à du logement, des équipements, des commerces et des services, autour d'un parc urbain. Les dispositifs urbains, architecturaux et techniques rendent compatibles l'implantation de logements dans la zone.

La zone UZ37 est divisée en 4 zones mixtes, correspondant à des tissus urbains distincts et des modes différenciés de fabriquer la ville durable :

- UZ37.1 (ancien UZa) zone de couture urbaine dans les tissus anciens. Elle est affectée principalement à des logements, des équipements, des commerces de proximité, des bureaux, des services, des activités.
- UZ37.2 (ancien UZb) zone des grands tènements industriels. Elle est affectée principalement à des activités, des bureaux, des services, des commerces, ainsi qu'à des logements.
- UZ37.3 (ancien UZc) zone de développements urbains mixtes. Elle est affectée principalement à des bureaux, des logements, des activités, des équipements, des commerces de proximité, et des services.
- UZ37.4 (ancien UZd) zone hautement stratégique, vitrine du quartier. Elle est affectée principalement à des programmes emblématiques : grands tertiaires, logements, équipements majeurs.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Oltre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits:

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-avant.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés, sauf ceux liés à la réalisation de chantiers.
3. Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement des voiries, dépollution des sols, réseaux, systèmes paysager d'assainissement, espaces verts, terrains de sport et de loisir.
4. Les lignes aériennes électriques (de quelque nature que ce soit), sauf liées à l'éclairage provisoire de chantier, ou à des installations artistiques ou d'éclairage public suspendu.
5. Les stations-service délivrant des hydrocarbures, sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
6. Les activités principales de logistique et de stockage.
7. Dans les corridors boisés repérés au plan, toutes constructions, installations, imperméabilisation du sol et clôtures défavorables à la vocation écologique du corridor, sauf les constructions et installations liées au fonctionnement du canal et les réseaux enterrés et aux impératifs de sécurité (accès pompier...).
8. Les activités industrielles en zone UZ37.4.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37

Sont autorisées :

1. L'extension, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments et installations existants compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
3. Le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers, foires, festivals, installation à caractère événementiel ou artistique.
4. Les aires aménagées pour l'accueil des gens du voyage faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan.
5. Les activités de logistique et de stockage à condition qu'elles viennent en complément d'une autre activité et qu'elles ne représentent pas plus de 1000m² de surface de plancher.
6. Les établissements à usage commercial

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ37.4

En plus des dispositions générales, sont autorisées les activités artisanales si elles sont rattachées à un programme tertiaire, de recherche ou d'enseignement qui correspond à l'affectation principale de l'opération sur l'unité foncière.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

B. HAUTEURS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres, à l'exception des secteurs concernés par le plafond de hauteur reportée au document graphique, pour lesquelles la hauteur maximum sera de 50m (tour sur l'ancien site Terken) et 30m (ancienne retorderie sur le site de Plaine Images).

Ne sont pas soumis à la hauteur maximale :

- les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône EDF, tour relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.)

Le dépassement de la hauteur définie peut être autorisé pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent.

Le dépassement de la hauteur définie peut être exceptionnellement autorisé pour raison architecturale ou urbanistique et dans le respect des conditions d'insertion dans le site, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.

Un dépassement d'1,20 m par rapport à la hauteur définie est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs...

Les dispositifs permettant l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), pourront dépasser la hauteur maximum sous réserve de leur intégration dans la conception du projet architectural.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLE À LA ZONE UZ37.4

La hauteur maximale est fixée à 36 mètres.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les constructions doivent respecter les principes d'implantation prévus au plan.

En présence d'un alignement obligatoire, les adaptations suivantes sont toutefois autorisées :

- des retraits, ou biais ponctuels par rapport à cet alignement sont autorisés pour affirmer un caractère architectural ou répondre à une exigence fonctionnelle, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- Lorsqu'un immeuble contigu existant n'est pas implanté à l'alignement, il peut être exigé des constructions nouvelles un retrait correspondant à celui de l'immeuble contigu.
- Dans le cas de façades végétalisées implantées à l'alignement, un retrait de 50cm maximum sur tout ou partie du linéaire construit est permis pour assurer l'enracinement des végétaux.

En cas de retrait, le traitement de sol de la marge de recul sera soigné et en cohérence avec l'aménagement de l'emprise publique proche.

Les surplombs et saillies doivent respecter le Règlement Général de Voirie Communautaire, annexe E.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37

La construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

B. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ37.1

1. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS

a/ Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

1. À l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière, est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 5,50 mètres sur la ou les limites séparatives non latérales.

2. Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur, est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 4,50 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité foncière voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

b/ En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- tout point doit être compris dans un gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale et à partir d'1m de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent
- être à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 2m ;
- les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 2 mètres.

2. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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

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

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

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il ya lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un d'entre eux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures ou à l'acrotère supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.
3. Dans le cas d'opérations groupées de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. PRINCIPE GÉNÉRAL

Les projets de constructions neuves participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de développement durable (performance énergétique, qualité environnementale...) : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte des qualités du tissu urbain environnant.

Les projets de réhabilitation (transformation, restauration, extension, surélévation) participeront également à la mise en œuvre des objectifs de développement durable (qualité environnementale, performance énergétique...).

Certaines opérations peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour le traitement des sols, de l'éclairage, des clôtures, pour une uniformisation d'aspect et une continuité urbaine entre les espaces publics et les espaces privatifs, ou entre des espaces privatifs qui composent un même îlot ou ensemble urbain.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS

a/ Choix des matériaux

L'utilisation d'éco matériaux, faiblement énergivores, d'origine renouvelable ou issus de la récupération ou du recyclage sera privilégiée y compris dans les espaces extérieurs.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon pérenne un aspect satisfaisant.

b/ Traitement des façades

Les raccords entre les bâtiments implantés en ordre continu devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, et dans une composition d'ensemble.

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

Le dessin des garde-corps doivent participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes horizontaux, verticaux...).

La fermeture de loggias, terrasses ou balcon ne pourra être autorisée que si elle est en accord avec l'architecture d'ensemble de la façade et si elle s'inscrit dans un projet global de composition de la façade de l'immeuble.

L'aspect des portes de garage devra s'harmoniser avec le dessin des façades, ses matériaux, les couleurs qui la composent.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales en plastique seront intégrées à la façade.

Les coffrets extérieurs de volets roulants sont interdits.

Les façades végétalisées devront faire partie intégrante du concept architectural de la façade et constituer un dispositif pérenne. En cas de retrait de l'alignement pour l'enracinement des végétaux, le

dispositif architectural utilisé pour la végétalisation de la façade (structure bois, métal...) pourra marquer l'alignement sur la voie ou emprise publique.

c/ Toitures et terrasses

Les couvertures doivent être conçues comme des cinquièmes façades et traitées avec le même soin que les façades principales.

Dans le cas de toitures terrasses, les toitures reçoivent obligatoirement un traitement architectural ou paysager de qualité. L'emploi d'étanchéités auto-protégées apparentes (à nu) est interdit sur tout ou partie de la surface de la toiture, sauf lorsqu'il comporte un système de capteurs photovoltaïque intégré.

Les constructions édifiées sur des terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, sorties de secours, les dispositifs permettant l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes)... doivent s'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble du bâtiment.

Les lignes de vie des bâtiments doivent s'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble du bâtiment.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les postes électriques et de gaz ne peuvent faire l'objet de constructions isolées, mais doivent être intégrés à un bâtiment à usage autre ou en continuité d'un bâtiment, si impossibilité technique.

Pour les constructions nouvelles, il doit être prévu un emplacement sur l'unité foncière pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, ou pour installer des bornes d'apport volontaire si la collectivité le préconise, de façon à éviter tout stationnement de container ou tout dépôt de déchets sur le domaine de voirie public ou privé.

Les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des déchets liés à leur activité. En cas de local poubelle non intégré à la construction principale il sera traité en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1/ ci-dessus.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Clôtures et portails doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant.

Les clôtures et portails peuvent être constitués :

- de haies vives ;
- de grilles ou tout autre dispositif à claire voie faisant l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

Les barbelés, sur voie publique ou privée et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits.

La hauteur totale des clôtures en limite des domaines publics et privés ne peut dépasser 2 mètres, sauf si elles répondent au caractère architectural des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Ces éléments d'architecture doivent faire partie intégrante de la conception d'ensemble de la construction.

Les accès aux espaces de stationnement depuis les espaces publics devront faire l'objet d'une intégration urbaine, d'un traitement de sol et d'un traitement architectural particulièrement soigné.

B. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À LA ZONE UZ37.4

a/ Toitures et terrasses

Sur les bâtiments existants conservés, les toitures en sheds sont dominantes, donnant un plissé caractéristique à la ligne de ciel de ces îlots. Leur conservation est préconisée. En cas d'impossibilité technique, la végétalisation des toitures est préconisée.

Pour les constructions neuves, le travail sur la ligne de ciel des bâtiments devra accompagner la cohérence de ces anciens ensembles industriels.

b/ Façades

Les dispositions générales s'appliquent.

c/ Constructions annexes

Les dispositions générales s'appliquent.

d/ Clôtures et portails

Des dispositions particulières pourront être prescrites par l'aménageur en termes de type et de forme de clôture et de portail afin que ceux-ci participent de l'harmonie et de l'identité de l'îlot industriel.

e/ Matériaux

La brique est aujourd'hui le matériau dominant en façade des bâtiments existants. Peinte ou non, structurelle ou en remplissage, ses couleurs et ses modénatures offrent une très grande variété de matières. Cette diversité devra être conservée.

Les matériaux utilisés pour les extensions ou les constructions nouvelles dans ces anciennes cités industrielles devront rester en adéquation avec l'aspect industriel du site et des bâtiments existants afin d'éviter toute banalisation. Les matériaux à l'aspect brut sont préconisés.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ

A. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

a/ Espèces locales

Les plantations seront à 95% des plants d'espèces locales, diversifiées et représentatives de la biodiversité régionale.

b/ Pourcentage de Surfaces Végétales

Il n'est pas fixé de règle.

c/ Arbres de haute et moyenne tige

Tout arbre abattu sera remplacé par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 500m² de pleine terre sur chaque unité foncière, et 1 arbre de moyenne tige pour 200m² de pleine terre.

d/ Aires de stationnement de surface

Les aires de stationnement en surface devront recevoir un traitement architectural et/ou paysager permettant de limiter leur impact visuel sur le paysage, notamment depuis l'espace public.

En zone UZ37.2 et UZ37.3, les aires de stationnement en surface non couverte et supérieures à 1500 m² devront permettre la perméabilité des sols.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ

A. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES À MOTEUR

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Les stationnements seront réalisés en sous-sol, parc de stationnement en silo ou tout autre dispositif de superposition de véhicules.

Toutefois, sont également autorisées :

a/ En zones UZ37.1 et UZ37.4 :

- les aires de stationnement en surface, dans la limite de 1 500 m²

b/ En zone UZ37.3 :

- Pour les activités économiques installées sur une unité foncière supérieure à 5000 m², l'offre de stationnement de surface est limitée à 1 place pour 25m² de surface de plancher autorisée, sans que la surface dédiée au stationnement et aux voies de desserte n'excède la moitié de la surface de l'unité foncière.
- Pour les autres destinations, les aires de stationnement en surface sont limitées à 1 500 m².

c/ En zone UZ37.2 :

- les aires de stationnement en surface non couvertes, dans la limite de 6 000 m² ;
- les aires de stationnement couvertes, dès lors qu'elles sont intégrées à un bâtiment existant depuis plus de 10 ans.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons et des vélos, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voirie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

2. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers. Les structures et aires de stationnement doivent cependant être conçues comme évolutives pour permettre l'adaptation ultérieure de cette norme.

3. NORMES

Il n'est pas fixé de normes

B. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES À MOTEUR EN CAS DE CHANGEMENT DE DESTINATION ET/OU D'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT.

1. NORMES

En cas de changement de destination ou d'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant, il doit être créé au minimum une place de stationnement par logement créé.

2. MODE DE RÉALISATION

- 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.
- À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
- À défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :
 - de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
 - ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.

C. LOCAUX POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES NON MOTORISÉES

Les pétitionnaires devront justifier de la création d'espaces destinés au stationnement des vélos en dehors des espaces publics. Ces espaces correspondent pour au moins 2/3 des besoins à des espaces sécurisés et abrités. L'espace destiné aux deux roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Les normes minimales à prendre en compte sont établies ci-après en fonction de la destination de la construction. Pour les constructions présentant plusieurs destinations, la surface forfaitaire de 5 m² ne sera exigible qu'une seule fois.

DESTINATION PROJETÉE	NOMBRE DE PLACES REQUISES OU SURFACES REQUISES
Commerce inférieur à 300 m ² de surface de vente	Pas de normes
Logement Résidences services (tourisme, étudiants...) Résidences sociales	5m ² forfaitaires Pour les projets supérieurs à 120 m ² de SdP, il sera exigé en plus, une surface de 1,5m ² par logement de type T1 ou T2, et 3m ² par logement de type T3 ou plus.
Hôtels	5m ² forfaitaires avec 1,5m ² supplémentaire par tranche de 5 chambres
Commerce supérieur à 300 m ² de surface de vente Bureau, activité tertiaire et laboratoire Autres activités (artisanales, industrielles,)	5m ² forfaitaires Pour les projets supérieurs à 100 m ² de SdP, il sera exigé en plus, une surface de 1,5m ² par tranche de 80m ² de Surface de Plancher (SP).

Hôpitaux, clinique, établissements de soins... Etablissement et résidence pour personnes âgées ou pour handicapés Équipements publics ou privés remplissant une mission de service public hors hôpitaux, clinique, établissements de soins, établissement et résidence pour personnes âgées ou pour handicapés. Équipement culturel, cinématographique... Autres destinations	Le pétitionnaire justifiera du nombre de places créées par rapport aux besoins de l'équipement

Les systèmes de superposition de vélo sont autorisés. Dans ce cas, il devra être justifié de la capacité à accueillir le nombre de vélo fixé par les normes ci-avant. Cette capacité sera basée sur le ratio de 1vélo/1,5m², arrondi au chiffre supérieur.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAU - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 37. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ37.3 DITE Z.A.C DE « L'UNION » À ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine s'appliquant au territoire de l'opération dite de l'UNION, située sur le territoire des communes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte à dominante économique, bénéficiant d'une situation privilégiée par sa desserte (TC et VRU), par sa proximité des centres de Roubaix et Tourcoing, et par le paysage du canal de Roubaix qui traverse la zone d'est en ouest. C'est un territoire d'excellence caractérisé par des ambitions environnementales fortes et deux pôles économiques "image" et "matériaux et textiles avancés".

La zone est affectée à des activités tertiaires, industrielles et artisanales, ainsi qu'à du logement, des équipements, des commerces et des services, autour d'un parc urbain. Les dispositifs urbains, architecturaux et techniques rendent compatibles l'implantation de logements dans la zone.

La zone UZ37 est divisée en 4 zones mixtes, correspondant à des tissus urbains distincts et des modes différenciés de fabriquer la ville durable :

- UZ37.1 (ancien UZa) zone de couture urbaine dans les tissus anciens. Elle est affectée principalement à des logements, des équipements, des commerces de proximité, des bureaux, des services, des activités.
- UZ37.2 (ancien UZb) zone des grands tènements industriels. Elle est affectée principalement à des activités, des bureaux, des services, des commerces, ainsi qu'à des logements.
- UZ37.3 (ancien UZc) zone de développements urbains mixtes. Elle est affectée principalement à des bureaux, des logements, des activités, des équipements, des commerces de proximité, et des services.
- UZ37.4 (ancien UZd) zone hautement stratégique, vitrine du quartier. Elle est affectée principalement à des programmes emblématiques : grands tertiaires, logements, équipements majeurs.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Oltre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits:

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-avant.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés, sauf ceux liés à la réalisation de chantiers.
3. Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement des voiries, dépollution des sols, réseaux, systèmes paysager d'assainissement, espaces verts, terrains de sport et de loisir.
4. Les lignes aériennes électriques (de quelque nature que ce soit), sauf liées à l'éclairage provisoire de chantier, ou à des installations artistiques ou d'éclairage public suspendu.
5. Les stations-service délivrant des hydrocarbures, sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
6. Les activités principales de logistique et de stockage.
7. Dans les corridors boisés repérés au plan, toutes constructions, installations, imperméabilisation du sol et clôtures défavorables à la vocation écologique du corridor, sauf les constructions et installations liées au fonctionnement du canal et les réseaux enterrés et aux impératifs de sécurité (accès pompier...).
8. Les activités industrielles en zone UZ37.4.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37

Sont autorisées :

1. L'extension, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments et installations existants compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
3. Le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers, foires, festivals, installation à caractère événementiel ou artistique.
4. Les aires aménagées pour l'accueil des gens du voyage faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan.
5. Les activités de logistique et de stockage à condition qu'elles viennent en complément d'une autre activité et qu'elles ne représentent pas plus de 1000m² de surface de plancher.
6. Les établissements à usage commercial

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ37.4

En plus des dispositions générales, sont autorisées les activités artisanales si elles sont rattachées à un programme tertiaire, de recherche ou d'enseignement qui correspond à l'affectation principale de l'opération sur l'unité foncière.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

B. HAUTEURS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres, à l'exception des secteurs concernés par le plafond de hauteur reportée au document graphique, pour lesquelles la hauteur maximum sera de 50m (tour sur l'ancien site Terken) et 30m (ancienne retorderie sur le site de Plaine Images).

Ne sont pas soumis à la hauteur maximale :

- les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône EDF, tour relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.)

Le dépassement de la hauteur définie peut être autorisé pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent.

Le dépassement de la hauteur définie peut être exceptionnellement autorisé pour raison architecturale ou urbanistique et dans le respect des conditions d'insertion dans le site, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.

Un dépassement d'1,20 m par rapport à la hauteur définie est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs...

Les dispositifs permettant l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), pourront dépasser la hauteur maximum sous réserve de leur intégration dans la conception du projet architectural.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLE À LA ZONE UZ37.4

La hauteur maximale est fixée à 36 mètres.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les constructions doivent respecter les principes d'implantation prévus au plan.

En présence d'un alignement obligatoire, les adaptations suivantes sont toutefois autorisées :

- des retraits, ou biais ponctuels par rapport à cet alignement sont autorisés pour affirmer un caractère architectural ou répondre à une exigence fonctionnelle, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- Lorsqu'un immeuble contigu existant n'est pas implanté à l'alignement, il peut être exigé des constructions nouvelles un retrait correspondant à celui de l'immeuble contigu.
- Dans le cas de façades végétalisées implantées à l'alignement, un retrait de 50cm maximum sur tout ou partie du linéaire construit est permis pour assurer l'enracinement des végétaux.

En cas de retrait, le traitement de sol de la marge de recul sera soigné et en cohérence avec l'aménagement de l'emprise publique proche.

Les surplombs et saillies doivent respecter le Règlement Général de Voirie Communautaire.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37

La construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

B. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ37.1

1. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS

a/ Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

1. À l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière, est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 5,50 mètres sur la ou les limites séparatives non latérales.

2. Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur, est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 4,50 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité foncière voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

b/ En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- tout point doit être compris dans un gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale et à partir d'1m de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent
- être à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 2m ;
- les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 2 mètres.

2. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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

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

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

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il ya lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un d'entre eux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures ou à l'acrotère supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.
3. Dans le cas d'opérations groupées de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. PRINCIPE GÉNÉRAL

Les projets de constructions neuves participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de développement durable (performance énergétique, qualité environnementale...) : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte des qualités du tissu urbain environnant.

Les projets de réhabilitation (transformation, restauration, extension, surélévation) participeront également à la mise en œuvre des objectifs de développement durable (qualité environnementale, performance énergétique...).

Certaines opérations peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour le traitement des sols, de l'éclairage, des clôtures, pour une uniformisation d'aspect et une continuité urbaine entre les espaces publics et les espaces privatifs, ou entre des espaces privatifs qui composent un même îlot ou ensemble urbain.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS

a/ Choix des matériaux

L'utilisation d'éco matériaux, faiblement énergivores, d'origine renouvelable ou issus de la récupération ou du recyclage sera privilégiée y compris dans les espaces extérieurs. 1

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon pérenne un aspect satisfaisant.

b/ Traitement des façades

Les raccords entre les bâtiments implantés en ordre continu devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, et dans une composition d'ensemble.

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

Le dessin des garde-corps doivent participer à la mise en valeur et à la reconstitution de la façade (rythmes horizontaux, verticaux...).

La fermeture de loggias, terrasses ou balcon ne pourra être autorisée que si elle est en accord avec l'architecture d'ensemble de la façade et si elle s'inscrit dans un projet global de composition de la façade de l'immeuble.

L'aspect des portes de garage devra s'harmoniser avec le dessin des façades, ses matériaux, les couleurs qui la composent.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales en plastique seront intégrées à la façade.

Les coffrets extérieurs de volets roulants sont interdits.

Les façades végétalisées devront faire partie intégrante du concept architectural de la façade et constituer un dispositif pérenne. En cas de retrait de l'alignement pour l'enracinement des végétaux, le dispositif architectural utilisé pour la végétalisation de la façade (structure bois, métal...) pourra marquer l'alignement sur la voie ou emprise publique.

c/ Toitures et terrasses

Les couvertures doivent être conçues comme des cinquièmes façades et traitées avec le même soin que les façades principales.

Dans le cas de toitures terrasses, les toitures reçoivent obligatoirement un traitement architectural ou paysager de qualité. L'emploi d'étanchéités auto-protégées apparentes (à nu) est interdit sur tout ou partie de la surface de la toiture, sauf lorsqu'il comporte un système de capteurs photovoltaïque intégré.

Les constructions édifiées sur des terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, sorties de secours, les dispositifs permettant l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citerne)... doivent s'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble du bâtiment.

Les lignes de vie des bâtiments doivent s'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble du bâtiment.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les postes électriques et de gaz ne peuvent faire l'objet de constructions isolées, mais doivent être intégrés à un bâtiment à usage autre ou en continuité d'un bâtiment, si impossibilité technique.

Pour les constructions nouvelles, il doit être prévu un emplacement sur l'unité foncière pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, ou pour installer des bornes d'apport volontaire si la collectivité le préconise, de façon à éviter tout stationnement de container ou tout dépôt de déchets sur le domaine de voirie public ou privé.

Les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des déchets liés à leur activité. En cas de local poubelle non intégré à la construction principale il sera traité en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1/ ci-dessus.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Clôtures et portails doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant.

Les clôtures et portails peuvent être constitués :

- de haies vives ;
- de grilles ou tout autre dispositif à claire voie faisant l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

Les barbelés, sur voie publique ou privée et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits.

La hauteur totale des clôtures en limite des domaines publics et privés ne peut dépasser 2 mètres, sauf si elles répondent au caractère architectural des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Ces éléments d'architecture doivent faire partie intégrante de la conception d'ensemble de la construction.

Les accès aux espaces de stationnement depuis les espaces publics devront faire l'objet d'une intégration urbaine, d'un traitement de sol et d'un traitement architectural particulièrement soigné.

B. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À LA ZONE UZ37.4

a/ Toitures et terrasses

Sur les bâtiments existants conservés, les toitures en sheds sont dominantes, donnant un plissé caractéristique à la ligne de ciel de ces îlots. Leur conservation est préconisée. En cas d'impossibilité technique, la végétalisation des toitures est préconisée.

Pour les constructions neuves, le travail sur la ligne de ciel des bâtiments devra accompagner la cohérence de ces anciens ensembles industriels.

b/ Façades

Les dispositions générales s'appliquent.

c/ Constructions annexes

Les dispositions générales s'appliquent.

d/ Clôtures et portails

Des dispositions particulières pourront être prescrites par l'aménageur en termes de type et de forme de clôture et de portail afin que ceux-ci participent de l'harmonie et de l'identité de l'îlot industriel.

e/ Matériaux

La brique est aujourd'hui le matériau dominant en façade des bâtiments existants. Peinte ou non, structurée ou en remplissage, ses couleurs et ses modénatures offrent une très grande variété de matières. Cette diversité devra être conservée.

Les matériaux utilisés pour les extensions ou les constructions nouvelles dans ces anciennes cités industrielles devront rester en adéquation avec l'aspect industriel du site et des bâtiments existants afin d'éviter toute banalisation. Les matériaux à l'aspect brut sont préconisés.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

a/ Espèces locales

Les plantations seront à 95% des plants d'espèces locales, diversifiées et représentatives de la biodiversité régionale.

b/ Pourcentage de Surfaces Végétales

Il n'est pas fixé de règle.

c/ Arbres de haute et moyenne tige

Tout arbre abattu sera remplacé par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 500m² de pleine terre sur chaque unité foncière, et 1 arbre de moyenne tige pour 200m² de pleine terre.

d/ Aires de stationnement de surface

Les aires de stationnement en surface devront recevoir un traitement architectural et/ou paysager permettant de limiter leur impact visuel sur le paysage, notamment depuis l'espace public.

En zone UZ37.2 et UZ37.3, les aires de stationnement en surface non couverte et supérieures à 1500 m² devront permettre la perméabilité des sols.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ

A. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES À MOTEUR

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Les stationnements seront réalisés en sous-sol, parc de stationnement en silo ou tout autre dispositif de superposition de véhicules.

Toutefois, sont également autorisées :

a/ En zones UZ37.1 et UZ37.4 :

- les aires de stationnement en surface, dans la limite de 1 500 m²

b/ En zone UZ37.3 :

- Pour les activités économiques installées sur une unité foncière supérieure à 5000 m², l'offre de stationnement de surface est limitée à 1 place pour 25m² de surface de plancher autorisée, sans que la surface dédiée au stationnement et aux voies de desserte n'excède la moitié de la surface de l'unité foncière.
- Pour les autres destinations, les aires de stationnement en surface sont limitées à 1 500 m².

c/ En zone UZ37.2 :

- les aires de stationnement en surface non couvertes, dans la limite de 6 000 m² ;
- les aires de stationnement couvertes, dès lors qu'elles sont intégrées à un bâtiment existant depuis plus de 10 ans.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons et des vélos, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voirie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

2. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers. Les structures et aires de stationnement doivent cependant être conçues comme évolutives pour permettre l'adaptation ultérieure de cette norme.

3. NORMES

Il n'est pas fixé de normes

B. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES À MOTEUR EN CAS DE CHANGEMENT DE DESTINATION ET/OU D'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT.

1. NORMES

En cas de changement de destination ou d'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant, il doit être créé au minimum une place de stationnement par logement créé.

2. MODE DE RÉALISATION

- a. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
- b. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
- c. À défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :
 - de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
 - ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.

C. LOCAUX POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES NON MOTORISÉES

Les pétitionnaires devront justifier de la création d'espaces destinés au stationnement des vélos en dehors des espaces publics. Ces espaces correspondent pour au moins 2/3 des besoins à des espaces sécurisés et abrités. L'espace destiné aux deux roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Les normes minimales à prendre en compte sont établies ci-après en fonction de la destination de la construction. Pour les constructions présentant plusieurs destinations, la surface forfaitaire de 5 m² ne sera exigible qu'une seule fois.

DESTINATION PROJETÉE	NOMBRE DE PLACES REQUISES OU SURFACES REQUISES
Commerce inférieur à 300 m ² de surface de vente	Pas de normes
Logement Résidences services (tourisme, étudiants...) Résidences sociales	5m ² forfaitaires Pour les projets supérieurs à 120 m ² de SdP, il sera exigé en plus, une surface de 1,5m ² par logement de type T1 ou T2, et 3m ² par logement de type T3 ou plus.
Hôtels	5m ² forfaitaires avec 1,5m ² supplémentaire par tranche de 5 chambres
Commerce supérieur à 300 m ² de surface de vente Bureau, activité tertiaire et laboratoire Autres activités (artisanales, industrielles,)	5m ² forfaitaires Pour les projets supérieurs à 100 m ² de SdP, il sera exigé en plus, une surface de 1,5m ² par tranche de 80m ² de Surface de Plancher (SP).
Hôpitaux, clinique, établissements de soins... Etablissement et résidence pour personnes âgées ou pour handicapés Équipements publics ou privés remplissant une mission de service public hors hôpitaux, clinique, établissements de soins, établissement et résidence pour personnes âgées ou pour handicapés. Équipement culturel, cinématographique... Autres destinations	Le pétitionnaire justifiera du nombre de places créées par rapport aux besoins de l'équipement

Les systèmes de superposition de vélo sont autorisés. Dans ce cas, il devra être justifié de la capacité à accueillir le nombre de vélo fixé par les normes ci-avant. Cette capacité sera basée sur le ratio de 1vélo/1,5m², arrondi au chiffre supérieur.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 37. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ37.4 DITE Z.A.C DE « L'UNION » À ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine s'appliquant au territoire de l'opération dite de l'UNION, située sur le territoire des communes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte à dominante économique, bénéficiant d'une situation privilégiée par sa desserte (TC et VRU), par sa proximité des centres de Roubaix et Tourcoing, et par le paysage du canal de Roubaix qui traverse la zone d'est en ouest. C'est un territoire d'excellence caractérisé par des ambitions environnementales fortes et deux pôles économiques "image" et "matériaux et textiles avancés".

La zone est affectée à des activités tertiaires, industrielles et artisanales, ainsi qu'à du logement, des équipements, des commerces et des services, autour d'un parc urbain. Les dispositifs urbains, architecturaux et techniques rendent compatibles l'implantation de logements dans la zone.

La zone UZ37 est divisée en 4 zones mixtes, correspondant à des tissus urbains distincts et des modes différenciés de fabriquer la ville durable :

- UZ37.1 (ancien UZa) zone de couture urbaine dans les tissus anciens. Elle est affectée principalement à des logements, des équipements, des commerces de proximité, des bureaux, des services, des activités.
- UZ37.2 (ancien UZb) zone des grands tènements industriels. Elle est affectée principalement à des activités, des bureaux, des services, des commerces, ainsi qu'à des logements.
- UZ37.3 (ancien UZc) zone de développements urbains mixtes. Elle est affectée principalement à des bureaux, des logements, des activités, des équipements, des commerces de proximité, et des services.
- UZ37.4 (ancien UZd) zone hautement stratégique, vitrine du quartier. Elle est affectée principalement à des programmes emblématiques : grands tertiaires, logements, équipements majeurs.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits:

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-avant.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés, sauf ceux liés à la réalisation de chantiers.
3. Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement des voiries, dépollution des sols, réseaux, systèmes paysager d'assainissement, espaces verts, terrains de sport et de loisir.
4. Les lignes aériennes électriques (de quelque nature que ce soit), sauf liées à l'éclairage provisoire de chantier, ou à des installations artistiques ou d'éclairage public suspendu.
5. Les stations-service délivrant des hydrocarbures, sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
6. Les activités principales de logistique et de stockage.
7. Dans les corridors boisés repérés au plan, toutes constructions, installations, imperméabilisation du sol et clôtures défavorables à la vocation écologique du corridor, sauf les constructions et installations liées au fonctionnement du canal et les réseaux enterrés et aux impératifs de sécurité (accès pompier...).
8. Les activités industrielles en zone UZ37.4.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37

Sont autorisées :

1. L'extension, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments et installations existants compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
3. Le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers, foires, festivals, installation à caractère événementiel ou artistique.
4. Les aires aménagées pour l'accueil des gens du voyage faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan.
5. Les activités de logistique et de stockage à condition qu'elles viennent en complément d'une autre activité et qu'elles ne représentent pas plus de 1000m² de surface de plancher.
6. Les établissements à usage commercial

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ37.4

En plus des dispositions générales, sont autorisées les activités artisanales si elles sont rattachées à un programme tertiaire, de recherche ou d'enseignement qui correspond à l'affectation principale de l'opération sur l'unité foncière.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7-

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

B. HAUTEURS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres, à l'exception des secteurs concernés par le plafond de hauteur reportée au document graphique, pour lesquelles la hauteur maximum sera de 50m (tour sur l'ancien site Terken) et 30m (ancienne retorderie sur le site de Plaine Images).

Ne sont pas soumis à la hauteur maximale :

- les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône EDF, tour relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.)

Le dépassement de la hauteur définie peut être autorisé pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent.

Le dépassement de la hauteur définie peut être exceptionnellement autorisé pour raison architecturale ou urbanistique et dans le respect des conditions d'insertion dans le site, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.

Un dépassement d'1,20 m par rapport à la hauteur définie est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs...

Les dispositifs permettant l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), pourront dépasser la hauteur maximum sous réserve de leur intégration dans la conception du projet architectural.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLE À LA ZONE UZ37.4

La hauteur maximale est fixée à 36 mètres.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les constructions doivent respecter les principes d'implantation prévus au plan.

En présence d'un alignement obligatoire, les adaptations suivantes sont toutefois autorisées :

- des retraits, ou biais ponctuels par rapport à cet alignement sont autorisés pour affirmer un caractère architectural ou répondre à une exigence fonctionnelle, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- Lorsqu'un immeuble contigu existant n'est pas implanté à l'alignement, il peut être exigé des constructions nouvelles un retrait correspondant à celui de l'immeuble contigu.
- Dans le cas de façades végétalisées implantées à l'alignement, un retrait de 50cm maximum sur tout ou partie du linéaire construit est permis pour assurer l'enracinement des végétaux.

En cas de retrait, le traitement de sol de la marge de recul sera soigné et en cohérence avec l'aménagement de l'emprise publique proche.

Les surplombs et saillies doivent respecter le Règlement Général de Voirie Communautaire.

A. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37

La construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ37.1

1. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS

a/ Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

7. l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière, est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 5,50 mètres sur la ou les limites séparatives non latérales.

8. Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur, est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 4,50 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité foncière voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

b/ En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- tout point doit être compris dans un gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale et à partir d'1m de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent
- être à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 2m ;
- les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 2 mètres.

2. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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

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

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

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il ya lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un d'entre eux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures ou à l'acrotère supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.
3. Dans le cas d'opérations groupées de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. PRINCIPE GÉNÉRAL

Les projets de constructions neuves participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de développement durable (performance énergétique, qualité environnementale...) : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte des qualités du tissu urbain environnant.

Les projets de réhabilitation (transformation, restauration, extension, surélévation) participeront également à la mise en œuvre des objectifs de développement durable (qualité environnementale, performance énergétique...).

Certaines opérations peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour le traitement des sols, de l'éclairage, des clôtures, pour une uniformisation d'aspect et une continuité urbaine entre les espaces publics et les espaces privatifs, ou entre des espaces privatifs qui composent un même îlot ou ensemble urbain.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS

a/ Choix des matériaux

L'utilisation d'éco matériaux, faiblement énergivores, d'origine renouvelable ou issus de la récupération ou du recyclage sera privilégiée y compris dans les espaces extérieurs. 1

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon pérenne un aspect satisfaisant.

b/ Traitement des façades

Les raccords entre les bâtiments implantés en ordre continu devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, et dans une composition d'ensemble.

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

Le dessin des garde-corps doivent participer à la mise en valeur et à la reconstitution de la façade (rythmes horizontaux, verticaux...).

La fermeture de loggias, terrasses ou balcon ne pourra être autorisée que si elle est en accord avec l'architecture d'ensemble de la façade et si elle s'inscrit dans un projet global de composition de la façade de l'immeuble.

L'aspect des portes de garage devra s'harmoniser avec le dessin des façades, ses matériaux, les couleurs qui la composent.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales en plastique seront intégrées à la façade.

Les coffrets extérieurs de volets roulants sont interdits.

Les façades végétalisées devront faire partie intégrante du concept architectural de la façade et constituer un dispositif pérenne. En cas de retrait de l'alignement pour l'enracinement des végétaux, le dispositif architectural utilisé pour la végétalisation de la façade (structure bois, métal...) pourra marquer l'alignement sur la voie ou emprise publique.

c/ Toitures et terrasses

Les couvertures doivent être conçues comme des cinquièmes façades et traitées avec le même soin que les façades principales.

Dans le cas de toitures terrasses, les toitures reçoivent obligatoirement un traitement architectural ou paysager de qualité. L'emploi d'étanchéités auto-protégées apparentes (à nu) est interdit sur tout ou partie de la surface de la toiture, sauf lorsqu'il comporte un système de capteurs photovoltaïque intégré.

Les constructions édifiées sur des terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, sorties de secours, les dispositifs permettant l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou la récupération des eaux pluviales (citerne)... doivent s'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble du bâtiment.

Les lignes de vie des bâtiments doivent s'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble du bâtiment.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les postes électriques et de gaz ne peuvent faire l'objet de constructions isolées, mais doivent être intégrés à un bâtiment à usage autre ou en continuité d'un bâtiment, si impossibilité technique.

Pour les constructions nouvelles, il doit être prévu un emplacement sur l'unité foncière pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, ou pour installer des bornes d'apport volontaire si la collectivité le préconise, de façon à éviter tout stationnement de container ou tout dépôt de déchets sur le domaine de voirie public ou privé.

Les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des déchets liés à leur activité. En cas de local poubelle non intégré à la construction principale il sera traité en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1/ ci-dessus.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Clôtures et portails doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant.

Les clôtures et portails peuvent être constitués :

- de haies vives ;
- de grilles ou tout autre dispositif à claire voie faisant l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

Les barbelés, sur voie publique ou privée et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits.

La hauteur totale des clôtures en limite des domaines publics et privés ne peut dépasser 2 mètres, sauf si elles répondent au caractère architectural des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Ces éléments d'architecture doivent faire partie intégrante de la conception d'ensemble de la construction.

Les accès aux espaces de stationnement depuis les espaces publics devront faire l'objet d'une intégration urbaine, d'un traitement de sol et d'un traitement architectural particulièrement soigné.

B. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À LA ZONE UZ37.4

a/ Toitures et terrasses

Sur les bâtiments existants conservés, les toitures en sheds sont dominantes, donnant un plissé caractéristique à la ligne de ciel de ces îlots. Leur conservation est préconisée. En cas d'impossibilité technique, la végétalisation des toitures est préconisée.

Pour les constructions neuves, le travail sur la ligne de ciel des bâtiments devra accompagner la cohérence de ces anciens ensembles industriels.

b/ Façades

Les dispositions générales s'appliquent.

c/ Constructions annexes

Les dispositions générales s'appliquent.

d/ Clôtures et portails

Des dispositions particulières pourront être prescrites par l'aménageur en termes de type et de forme de clôture et de portail afin que ceux-ci participent de l'harmonie et de l'identité de l'îlot industriel.

e/ Matériaux

La brique est aujourd'hui le matériau dominant en façade des bâtiments existants. Peinte ou non, structurale ou en remplissage, ses couleurs et ses modénatures offrent une très grande variété de matières. Cette diversité devra être conservée.

Les matériaux utilisés pour les extensions ou les constructions nouvelles dans ces anciennes cités industrielles devront rester en adéquation avec l'aspect industriel du site et des bâtiments existants afin d'éviter toute banalisation. Les matériaux à l'aspect brut sont préconisés.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

I. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE UZ 37

a/ Espèces locales

Les plantations seront à 95% des plants d'espèces locales, diversifiées et représentatives de la biodiversité régionale.

Ainsi, 95% des plants sur les espaces privés seront des espèces locales, diversifiées représentatives de la biodiversité régionale.

b/ Pourcentage de Surfaces Végétales

Il n'est pas fixé de règle.

c/ Arbres de haute et moyenne tige

Tout arbre abattu sera remplacé par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 500m² de pleine terre sur chaque unité foncière, et 1 arbre de moyenne tige pour 200m² de pleine terre.

d/ Aires de stationnement de surface

Les aires de stationnement en surface devront recevoir un traitement architectural et/ou paysager permettant de limiter leur impact visuel sur le paysage, notamment depuis l'espace public.

En zone UZ37.2 et UZ37.3, les aires de stationnement en surface non couverte et supérieures à 1500 m² devront permettre la perméabilité des sols.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ 37

A. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES À MOTEUR

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Les stationnements seront réalisés en sous-sol, parc de stationnement en silo ou tout autre dispositif de superposition de véhicules.

Toutefois, sont également autorisées :

a/ En zones UZ37.1 et UZ37.4 :

- les aires de stationnement en surface, dans la limite de 1 500 m²

b/ En zone UZ37.3 :

- Pour les activités économiques installées sur une unité foncière supérieure à 5000 m², l'offre de stationnement de surface est limitée à 1 place pour 25m² de surface de plancher autorisée, sans que la surface dédiée au stationnement et aux voies de desserte n'excède la moitié de la surface de l'unité foncière.
- Pour les autres destinations, les aires de stationnement en surface sont limitées à 1 500 m².

c/ En zone UZ37.2 :

- les aires de stationnement en surface non couvertes, dans la limite de 6 000 m² ;
- les aires de stationnement couvertes, dès lors qu'elles sont intégrées à un bâtiment existant depuis plus de 10 ans.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons et des vélos, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voirie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

2. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers. Les structures et aires de stationnement doivent cependant être conçues comme évolutives pour permettre l'adaptation ultérieure de cette norme.

3. NORMES

Il n'est pas fixé de normes

B. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES À MOTEUR EN CAS DE CHANGEMENT DE DESTINATION ET/OU D'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT.

1. NORMES

En cas de changement de destination ou d'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant, il doit être créé au minimum une place de stationnement par logement créé.

2. MODE DE RÉALISATION

- a. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
- b. A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
- c. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :
 - de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
 - ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.

C. LOCAUX POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES NON MOTORISÉES

Les pétitionnaires devront justifier de la création d'espaces destinés au stationnement des vélos en dehors des espaces publics. Ces espaces correspondent pour au moins 2/3 des besoins à des espaces sécurisés et abrités. L'espace destiné aux deux roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Les normes minimales à prendre en compte sont établies ci-après en fonction de la destination de la construction. Pour les constructions présentant plusieurs destinations, la surface forfaitaire de 5 m² ne sera exigible qu'une seule fois.

DESTINATION PROJETÉE	NOMBRE DE PLACES REQUISES OU SURFACES REQUISES
Commerce inférieur à 300 m ² de surface de vente	Pas de normes
Logement Résidences services (tourisme, étudiants...) Résidences sociales	5m ² forfaitaires Pour les projets supérieurs à 120 m ² de SdP, il sera exigé en plus, une surface de 1,5m ² par logement de type T1 ou T2, et 3m ² par logement de type T3 ou plus.
Hôtels	5m ² forfaitaires avec 1,5m ² supplémentaire par tranche de 5 chambres
Commerce supérieur à 300 m ² de surface de vente Bureau, activité tertiaire et laboratoire Autres activités (artisanales, industrielles,)	5m ² forfaitaires Pour les projets supérieurs à 100 m ² de SdP, il sera exigé en plus, une surface de 1,5m ² par tranche de 80m ² de Surface de Plancher (SP).
Hôpitaux, clinique, établissements de soins... Établissement et résidence pour personnes âgées ou pour handicapés Équipements publics ou privés remplissant une mission de service public hors hôpitaux, clinique, établissements de soins, établissement et résidence pour personnes âgées ou pour handicapés. Équipement culturel, cinématographique... Autres destinations	Le pétitionnaire justifiera du nombre de places créées par rapport aux besoins de l'équipement

Les systèmes de superposition de vélo sont autorisés. Dans ce cas, il devra être justifié de la capacité à accueillir le nombre de vélo fixé par les normes ci-avant. Cette capacité sera basée sur le ratio de 1vélo/1,5m², arrondi au chiffre supérieur.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 37. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UPZ37.5 DITE Z.A.C « L'UNION » À ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UPZ37.5 est une zone urbaine récréative et d'animations de plein air pouvant éventuellement être destinée à recevoir du public, à vocation sportive, touristique, ludique, de loisirs, de promenade. Elle peut participer à la création d'un « poumon vert » dans le tissu urbain. Elle peut notamment recevoir des golfs, hippodromes, parcs urbains, terrains de sport, aires de loisirs à vocation sportive. La constructibilité y est admise de façon très limitée et doit s'inscrire dans le cadre d'une préservation, d'une valorisation du site.

La surface de plancher constructible autorisée pour les besoins de la zone ne peut excéder 400.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

À la condition de respecter le caractère de la zone et du site, sont autorisés :

1. Les travaux, constructions et équipements nécessaires à l'exercice des activités de plein air sportives et de loisirs, à l'exception des activités engendrant des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions nécessaires à la gestion technique et administrative des parcs aménagés et ouverts au public.
3. Les extensions limitées et les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des bâtiments existants.
4. Les changements de destination des constructions existantes pour les destinations autorisées dans le présent article et pour des équipements culturels.
5. Les commerces et les services d'une taille limitée directement liés à la nature des installations de loisirs ou à la vocation du site.
6. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
7. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (autre qu'à usage d'habitation) détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
8. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
 - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
 - soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.

9. Les installations classées liées aux types d'occupation du sol admis.
10. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, ainsi que les installations techniques souterraines nécessaires au fonctionnement des réseaux ne faisant pas l'objet d'un emplacement réservé.
11. Le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers et foires.
12. Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation admis dans la zone.
13. La création de réserves d'eau pour l'intervention des services de sécurité.
14. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme (issu de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, art 12). Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :
 - Implantation sur construction :
 - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 10 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques », En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
 - Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
 - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés. En toiture, l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de rayonnement solaire est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 10 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques ».

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

B. HAUTEURS

1. La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ou installation autre qu'à usage sportif ne peut excéder 13,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation. A RONCHIN, les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale inscrite au plan doivent respecter une hauteur de 6 mètres à l'égout des toitures.
2. En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal.
3. Exceptions :
 - Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement des constructions et installations.
 - Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les principes d'implantation prévus au plan. Les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent par rapport aux voies existantes et futures.

1. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou pour un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit être

édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée. Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

2. Lorsqu'un alignement obligatoire est figuré au plan, les constructions doivent obligatoirement le respecter.

3. Dans les secteurs d'espaces verts repérés au plan, le retrait par rapport à l'alignement ou à la limite de la voie privée peut varier afin d'assurer la protection du boisement.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée quelle que soit la profondeur de l'unité foncière et dans la limite de la hauteur définie précédemment.

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

- En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins 4 mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à 7 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte à un site urbain ou à un ensemble architectural de qualité. L'utilisation d'éco-matériaux sera privilégiée pour le traitement des aspects extérieurs des constructions. Les éco-matériaux sont des matériaux de construction aux avantages environnementaux et sanitaires démontrés par des organismes indépendants tels que le CD2E ou Viba-Expo, ou ayant obtenus des éco-labels officiels. Il s'agit de matériaux de type : bloc monomur béton cellulaire autoclavé, bloc monomur terre cuite à isolation répartie, pierre ponce à isolation répartie, briques de production régionale, blocs en pierre reconstituée colorée, panneaux entrecollés en bois massif, etc.

B. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

a/ Choix des matériaux

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique.

Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frottés ou feutrés.

b/ Traitement des façades

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus. Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble. Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques. Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur doit être la plus faible possible au regard des contraintes techniques et réglementaires.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Dispositions particulières

Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale réperée au plan doivent avoir obligatoirement des toitures du type deux pentes ou à la Mansard.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du Code civil

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Les essences végétales plantées doivent être diversifiées et représentatives de la biodiversité régionale.

☐ **ARTICLE 7. STATIONNEMENT**

I. NORMES

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

Il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

II. MODE DE RÉALISATION

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.

2. A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.

3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

☒ **SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -**

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

☐ **ARTICLE . DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Les accès devant permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds doivent être aménagés de façon telle que l'évolution de ces véhicules ne soit pas de nature à perturber la circulation sur la voie publique. Des aires de manœuvre suffisantes doivent être aménagées sur l'unité foncière.

☐ **ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

En complément des dispositifs prévus sur les espaces publics, le tamponnement à la parcelle permettant de restituer les eaux à faible débit dans le réseau d'assainissement des voiries sera privilégié dans la mesure du possible via des techniques alternatives d'assainissement, en conformité avec le règlement d'assainissement de la communauté urbaine.

CHAPITRE 38. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ38.1 DITE Z.A.C DU « PARC SCIENTIFIQUE DE LA HAUTE BORNE » À VILLENEUVE D'ASCQ ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ38.1 dite de la Z.A.C. du « Parc Scientifique de la Haute Borne » est une zone urbaine s'appliquant sur les territoires de VILLENEUVE D'ASCQ et SAINGHIN-EN-MELANTOIS.

Cette zone est destinée à des établissements innovants et qualifiés dans un environnement de qualité. Les projets de construction correspondent aux divers programmes fonctionnels d'activités technologiques, économiques et de services tertiaires comprenant des bureaux, laboratoires, unités de production avec leurs aires de stockage indispensables, ainsi que des services d'accompagnement des entreprises (magasins, accueil, restaurants et hôtels, équipements de loisirs, etc.).

Un secteur d'espaces libres est destiné aux loisirs, à l'accueil et aux terrains à usage agricole.

La surface de plancher pour l'ensemble de cette zone est fixée à 250.000 m².

Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Les installations classées soumises à la directive Seveso ou présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles qui pourraient entraîner, pour le voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
3. Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage environnant.
4. Les dépôts non couverts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les entreprises de cassage de voiture.
5. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile.
6. L'ouverture de toute carrière.
7. Les habitations, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Les équipements publics de toutes constructions qui font l'objet d'un emplacement réservé au plan et ceux liés à la distribution d'énergie, d'eau, de télécommunication, etc.
2. Les extensions des équipements publics existants et les locaux techniques liés à un service public.
3. Les constructions à édifier en secteur d'espaces libres.
4. Les logements liés à la gestion, le gardiennage et la maintenance des constructions autorisées par le présent règlement dans la limite de 180 m².

5. Les dépôts couverts non intégrés au bâtiment principal sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses afin de les rendre totalement invisibles.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments, y compris les quais de chargement et déchargement et les annexes est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

Dans les secteurs d'espaces libres repérés au Plan, l'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 10% de l'unité foncière.

B. HAUTEURS

Les hauteurs à prendre en compte sont mesurées à partir du niveau des voies, au droit de la façade projetée et au milieu de sa longueur.

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions au faîte du toit ne peut dépasser la hauteur plafond figurant au plan de la Z.A.C.

Des dépassements de hauteur limités à 1,50 mètre peuvent être autorisés, à condition qu'ils soient éloignés de plus de 3 mètres du plan principal de la façade dans les cas suivants :

- pour les toitures à faible pente
- pour les souches de conduits
- pour les locaux techniques tels machineries d'ascenseurs
- pour les locaux attenants aux terrasses accessibles et sous réserve que leur surface n'excèdent pas 20% de la surface totale de la terrasse desservie.

Toutefois cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée, après avis des autorités compétentes, lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux ou des caractéristiques techniques le rend nécessaire et si les exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

Non réglementée.

3. HAUTEUR RELATIVE

Entre deux façades de bâtiments, dont l'une au moins comporte des vues principales, la distance comptée horizontalement, entre un point de l'une et le pied de l'autre, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette règle s'applique quelle que soit l'implantation des bâtiments concernés (de part et d'autre d'une voie publique ou privée, ou à l'intérieur d'une même parcelle, ou dans deux parcelles contiguës).

La hauteur maximum qui en résulte pour un bâtiment peut cependant être réduite par la prise en considération des constructions à venir sur les parcelles voisines.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les fondations et sous-sols des constructions ne doivent présenter aucune saillie par rapport à l'emprise globale des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, y compris leur bas-côté. Ces bas-côtés comprennent les trottoirs, les chemins piétons ou cyclistes, les noues d'assainissement et les plantations d'alignement.

B. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. PAR RAPPORT AUX INFRASTRUCTURES PRÉVUES AU PLAN :

Les constructions ou parties des constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites extérieures de l'emprise constituée par la chaussée, les cheminements piétons, les plantations d'alignement et les noues.

2. PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES :

Les constructions peuvent être situées en limite d'emprise des voies, mais leur implantation doit se faire en respect de l'esthétique et du paysage urbain pour toutes nouvelles parcelles, et en respectant les contraintes techniques imposées en particulier par les noues d'assainissement.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions en limite séparative des lots (limite latérale ou arrière par rapport à la voie) peut être autorisée dans toute la profondeur des terrains.

L'implantation des constructions en retrait des limites séparatives des lots doit ménager un recul minimum de 3 mètres. Si les façades ou parties de façade en vis-à-vis de la limite séparative comportent des vues principales, un recul de 6 mètres doit être respecté. Un traitement paysager particulier peut être imposé dans l'espace ainsi ménagé entre les bâtiments et les limites de parcelles.

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

Entre deux bâtiments proches, une distance suffisante doit être prévue pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments, et s'il y a lieu le passage de matériel de lutte contre l'incendie.

Une distance au moins égale à 6 mètres est à respecter entre les façades ou parties de façades dont l'une au moins comporte des vues principales.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, ses clôtures, ses enseignes et dispositifs publicitaires permanents.

B. TRAITEMENT DES SOLS, FAÇADES, PIGNONS ET TOITURES

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

L'usage des matériaux comme le verre réfléchissant ou la pierre agrafée pourra, en regard du contexte dans lequel ces matériaux sont mis en œuvre, être interdit. Il peut de plus être prescrit, de façon motivée, l'usage de matériaux particuliers de façade et de couverture.

Le traitement des souches, surélévations des conduits, appareillages et locaux techniques situés en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural approprié.

Les murs pignons mitoyens ou non doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie.

Les enseignes et dispositifs publicitaires permanents peuvent faire l'objet de prescriptions visant à harmoniser ces installations dans l'ensemble du parc scientifique.

Les constructions techniques annexes liées au fonctionnement de l'activité ou aux réseaux (notamment les postes électriques) doivent dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à un bâtiment principal, et harmonisés au traitement architectural de celui-ci.

Les stockages et dépôts extérieurs doivent être positionnés à l'arrière des bâtiments de manière à être invisibles des espaces publics; en cas d'impossibilité, ils doivent être masqués par des dispositifs adéquats (haies, murets,...).

C. CLÔTURES

Les clôtures sont constituées par une grille à claire-voie, dont la hauteur ne doit pas excéder 2,50 mètres, avec ou non un muret maçonné de 0,20 à 0,40 mètre. Elles sont doublées par au moins une haie végétale, qui peut faire l'objet de prescriptions en matière d'essences, de conditions de plantations et d'entretien. Ces prescriptions ont pour but de faire disparaître à la vue les parties maçonnées de la clôture.

Le long des voies inscrites au document graphique, aux limites extérieures de l'ensemble constitué par la chaussée, les cheminements piétons, les plantations d'alignement et les noues, les clôtures doivent subir un recul de 2 mètres. Cet espace doit être planté sur toute son épaisseur.

D. OUVRAGES EN SAILLIE

Sauf nécessités techniques impératives, il n'est pas autorisé d'ouvrages en saillie sur l'emprise globale des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, y compris leur bas-côté. Ces bas-côtés comprennent les trottoirs, les chemins piétons ou cyclistes, les noues d'assainissement et les plantations d'alignement.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

I. PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les espaces verts et plantations doivent être préférentiellement aménagés d'un seul tenant et en continuité des espaces verts et plantations existant sur les terrains voisins.

Ces espaces verts et plantations doivent faire l'objet d'un aménagement de bonne qualité. Des prescriptions peuvent être imposées en matière de plantation, de mouvements de sol, de traitement minéral et de mobilier urbain.

Le développement complet des plantations doit pouvoir être assuré dans chacune des réalisations projetées. En particulier les arbres de haute tige doivent être plantés dans un volume de terre végétale sensiblement cubique de 3 mètres de côté au moins.

Tout abattage d'arbre doit être soumis à l'agrément des services des villes de Villeneuve-d'Ascq ou Sainghin-en-Mélantois. Tout arbre abattu doit être remplacé par un autre arbre sur la parcelle.

Un arbre de haute tige au moins doit être planté pour 100 m² d'espace vert.

II. NORMES

Sur chaque unité foncière supérieure à 500 m², le minimum des espaces verts et plantations est fixé à 15 % de la superficie de la parcelle dont la moitié doit être réalisée en plantations.

En secteur d'espaces libres, chaque unité foncière supérieure à 500 m² doit comporter 80 % d'espaces végétalisés.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Le stationnement et l'évolution des véhicules, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classés dans le domaine public.

Les mouvements d'entrée et les sorties des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant le terrain.

Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que 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 doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétons permettant d'aller de son véhicule au bâtiment en toute sécurité.

Il est demandé un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement à partir de 10 places.

Sur chaque unité foncière, les stationnements des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions.

S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur peut être autorisé à réaliser sur un autre terrain de la zone, distant de moins de 100 mètres, le nombre de places de stationnement manquantes

II. NORMES DE STATIONNEMENT

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (par exemple activité et habitation), les normes afférentes à chacune d'elles doivent être appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour la totalité des véhicules et des deux roues du personnel et des visiteurs.

Ces surfaces doivent faire l'objet d'un examen au cas par cas.

Toutefois, il doit être créé :

- pour les constructions à usage de commerces ou de bureaux : une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher, et une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher au-delà de 120 m².
- pour les habitations liées aux activités : deux places de stationnement par logement.
- pour les hôtels : une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

En outre, les dispositions ci-dessous s'appliquent.

□ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

I. ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil, modifié par l'article 36 de la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967.

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères.

Les caractéristiques des accès des chemins piétons et cyclistes doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité en ce qui concerne les piétons et les cyclistes.

Les accès devant permettre l'entrée et la sortie de véhicules lourds doivent être aménagés de façon telle que l'évolution de ces véhicules s'effectue sur le domaine privé sans perturber la circulation sur la voie publique.

Les accès aux terrains à usage agricole doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors des voies indiquées dans le document graphique.

Aucune construction privée ne peut prendre accès à partir des voies autoroutières.

II. VOIRIE

Le schéma de la voirie, partie intégrante des espaces extérieurs de l'opération, doit être structuré. Il présente, inclus dans l'unité foncière considérée, un ensemble des voies hiérarchisées dont le dimensionnement est adapté à la polyvalence des fonctions et usages à assurer. Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé ne doit avoir une emprise inférieure à 5 mètres. De même aucune voie automobile nouvelle d'intérêt public notamment en raison des fonctions urbaines, ne peut avoir une emprise inférieure à 9 mètres (y compris trottoirs et plantations d'alignement).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Toute voie piétonne ou cycliste indépendante du tracé des voies automobiles, et susceptible d'être classée dans le domaine public doit avoir une emprise libre de 6 mètres.

Les dispositions régissant le classement des voies dans le domaine public communautaire sont fixées par le règlement général de voirie de la Métropole Européenne de Lille.

□ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sauf autres dispositions autorisées par l'Administration.

II. ASSAINISSEMENT

L'assainissement des eaux doit être de type séparatif.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées par un branchement particulier, en respectant les caractéristiques de ce réseau et le règlement d'assainissement de la Métropole Européenne de Lille. L'évacuation des eaux et matières usées dans les noues et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux pluviales résultant de l'aménagement et de la construction des parcelles doivent faire l'objet d'un recueillement en surface, organisé pour l'ensemble de l'aménagement. Ces eaux pluviales doivent subir, à l'intérieur des emprises affectées à chaque réalisation, un traitement qualificatif (déchui-lage et décantation éventuels), conforme notamment aux prescriptions de la "Notice d'incidence de la zone d'activités de la Haute Borne sur les milieux aquatiques". Il peut aussi être exigé la création de réservoirs tampons. Les rejets d'eaux pluviales qui ne sont pas infiltrées ou évaporées sur la parcelle doivent être raccordés au réseau de noues et de bassins établi par l'aménageur.

La gestion des eaux pluviales sur chaque unité foncière et la qualité paysagère des espaces libres et plantations doivent faire l'objet d'un aménagement commun.

Dans le cas particulier d'installations classées, le traitement des eaux pluviales doit être conforme aux arrêtés ministériels du 10 juillet 1990 et du 2 février 1998. Il peut donc être imposé à l'utilisateur du terrain un confinement et un traitement sur sa parcelle, et une évacuation par un réseau particulier. L'aménageur doit veiller à prévoir ce réseau dans une partie au moins du Parc scientifique, et à lui rechercher des exutoires dans les eaux superficielles. Toutefois cette obligation ne retire pas à l'aménageur la possibilité d'accepter ou de refuser une telle implantation dans le cadre du cahier de charges de cession des terrains, ainsi que de sa politique environnementale et commerciale.

III. RÉSEAUX

Les réseaux de distribution d'eau potable, gaz, électricité, télécommunication, etc. doivent être souterrains. Les câbles téléphoniques peuvent être accrochés aux façades des immeubles sans parcours aérien.

Ces réseaux doivent être construits conformément aux prescriptions techniques afférentes à chacun de ces réseaux permettant leur reprise par les services concessionnaires. Les cahiers de charges associés aux actes de vente et aux demandes de permis de construire doivent mentionner le caractère privé des réseaux non susceptibles d'être repris par les concessionnaires.

L'éclairage des voies automobiles ou piétonnes, ainsi que les zones de parking, doit être conforme aux prescriptions édictées par les communes de Villeneuve d'Ascq et Sainghin en Mélantois.

CHAPITRE 38. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ38.2 DITE Z.A.C DU « PARC SCIENTIFIQUE DE LA HAUTE BORNE » À VILLENEUVE D'ASCQ ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ38.2 dite de la Z.A.C. du « Parc Scientifique de la Haute Borne » est une zone urbaine s'appliquant sur les territoires de VILLENEUVE D'ASCQ et SAINGHIN-EN-MELANTOIS.

Cette zone est destinée à l'habitation, l'hébergement hôtelier et para-hôtelier, les commerces et loisirs, et les équipements divers.

Un secteur d'espaces libres est destiné à renforcer le caractère végétal de la zone.

La surface de plancher pour l'ensemble de cette zone est fixée à 40.000 m².

Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Les installations classées soumises à la directive Seveso ou présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles qui pourraient entraîner, pour le voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
3. Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage environnant.
4. Les dépôts non couverts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les entreprises de cassage de voiture.
5. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile.
6. L'ouverture de toute carrière.
7. Les postes de distributions d'hydrocarbures.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Les équipements publics de toutes constructions qui font l'objet d'un emplacement réservé au plan et ceux liés à la distribution d'énergie, d'eau, de télécommunication, etc.
2. Les extensions des équipements publics existants et les locaux techniques liés à un service public.
3. Les constructions à édifier en secteur d'espaces libres.
4. Les implantations, extensions et modifications des installations classées et des activités commerciales ou artisanales dans la mesure où elles ne s'opposent pas à l'intérêt général et au maintien des équilibres économiques et sociaux de l'ilot concerné.

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

Les emprises au sol des bâtiments ne doivent pas excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

Dans les secteurs d'espaces libres repérés au plan, l'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 5% de l'unité foncière.

B. HAUTEURS

Les hauteurs à prendre en compte sont mesurées à partir du niveau des voies, au droit de la façade projetée et au milieu de sa longueur.

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions au faîte ne peut pas dépasser 15 mètres.

Des dépassements de hauteur limités à 1,50 mètre pourront être autorisés, à condition qu'ils soient éloignés de plus de 3 mètres du plan principal de la façade dans les cas suivants :

- pour les toitures à faible pente
- pour les souches de conduits
- pour les locaux techniques tels machineries d'ascenseurs
- pour les locaux attenants aux terrasses accessibles et sous réserve que leur surface n'excèdent pas 20% de la surface totale de la terrasse desservie.

Toutefois cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée, après avis des autorités compétentes, lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux ou des caractéristiques techniques le rend nécessaire et si les exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

Non réglementée.

3. HAUTEUR RELATIVE

Entre tous points de la façade d'un bâtiment et tous points de l'alignement opposé, la différence de niveau ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur de la voie existante ou future.

Un dépassement de 1/10 de la largeur de la voie est autorisé quand la hauteur calculée comme indiquée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Cette règle s'applique quelle que soit l'implantation des bâtiments concernés de part et d'autre d'une voie publique ou privée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ38

Les fondations et sous-sols des constructions ne doivent présenter aucune saillie par rapport à l'emprise globale des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, y compris leur bas-côté. Ces bas-côtés comprennent les trottoirs, les chemins piétons ou cyclistes, les noues d'assainissement et les plantations d'alignement.

1. PAR RAPPORT AUX INFRASTRUCTURES PRÉVUES AU PLAN :

Les constructions ou parties des constructions sont implantées à l'alignement en limite de l'emprise (y compris bas-côtés) de la voie perpendiculaire à la rue Paul Doumer.

2. PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES :

Les constructions peuvent être situées :

- soit en limite d'emprise des voies,
- soit à 5 mètres au moins de la limite d'implantation des voies.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions en retrait des limites séparatives des lots doit ménager un recul minimum de 3 mètres. Si les façades ou parties de façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des vues principales, un recul de 6 mètres doit être respecté. Un traitement paysager particulier peut être imposé dans l'espace ainsi ménagé entre les bâtiments et les limites de parcelles.

Toutefois, et sous réserve du respect du présent règlement, sont autorisées :

- à l'intérieur de la bande des vingt mètres de profondeur à partir de la limite de l'emprise des voies publiques ou privées la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales concernées
- à l'extérieur de la bande des vingt mètres la construction de bâtiments n'excédant pas 3,20 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière d'implantation par rapport à une ou les limites séparatives latérales concernées.

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

Entre deux bâtiments non contigus, il doit toujours être ménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Une distance d'au moins quatre mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieur à sept mètres au-dessus du terrain naturel, sauf en cas d'opérations groupées.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, ses clôtures, ses enseignes et dispositifs publicitaires permanents.

II. TRAITEMENT DES SOLS, FAÇADES, PIGNONS ET TOITURES

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

L'usage des matériaux comme le verre réfléchissant ou la pierre agrafée pourra, en regard du contexte dans lequel ces matériaux sont mis en œuvre, être interdit. Il peut de plus être prescrit, de façon motivée, l'usage de matériaux particuliers de façade et de couverture.

Le traitement des souches, surélévations des conduits, appareillages et locaux techniques situés en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural approprié.

Les murs pignons mitoyens ou non doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie.

Les enseignes et dispositifs publicitaires permanents peuvent faire l'objet de prescriptions visant à harmoniser ces installations dans l'ensemble du parc scientifique.

Les constructions techniques annexes liées au fonctionnement de l'activité ou aux réseaux (notamment les postes électriques) doivent dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à un bâtiment principal, et harmonisés au traitement architectural de celui-ci.

III. CLÔTURES

Il est imposé une clôture en limite séparative des parcelles et des voies publiques ou privées, sous réserve de l'application de l'article 4. Cette clôture est constituée par une grille à claire-voie, avec éventuellement un muret maçonné de 0,20 à 0,40 mètre, dont la hauteur totale ne peut pas excéder 1,80 mètre. Elle est doublée par une haie végétale, qui peut faire l'objet de prescriptions en matière d'essences, de conditions de plantation et d'entretien. Ces dispositions ont pour but de faire disparaître les parties maçonnées de la clôture.

□ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

I. PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les espaces verts et plantations doivent être préférentiellement aménagés d'un seul tenant et en continuité des espaces verts et plantations existant sur les terrains voisins.

Ces espaces verts et plantations doivent faire l'objet d'un aménagement de bonne qualité. Des prescriptions peuvent être imposées en matière de plantation, de mouvements de sol, de traitement minéral et de mobilier urbain.

Le développement complet des plantations doit pouvoir être assuré dans chacune des réalisations projetées. En particulier les arbres de haute tige doivent être plantés dans un volume de terre végétale sensiblement cubique de 3 mètres de côté au moins.

Tout abattage d'arbre doit être soumis à l'agrément des services des villes de Villeneuve-d'Ascq ou Sainghin-en-Mélantois. Tout arbre abattu doit être remplacé par un autre arbre sur la parcelle.

II. NORMES

Pour toute opération de logements d'au moins dix logements collectifs sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5.000m² les espaces verts communs doivent couvrir au moins 20% de la superficie de l'unité foncière, dont la moitié doit être réalisée en plantations arborées, et être groupée sous forme compacte pour les 3/4 au moins.

□ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Le stationnement et l'évolution des véhicules, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classés dans le domaine public.

Les mouvements d'entrée et les sorties des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant le terrain.

Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que 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.

II. NORMES DE STATIONNEMENT

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (par exemple activité et habitation), les normes afférentes à chacune d'elles doivent être appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Il doit être créé :

- pour les constructions à usage de logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État)

Par la seule application du code de l'urbanisme :

Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux

- pour les constructions à usage d'habitation (sauf logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État et les logements sociaux en accession à la propriété) : une place et demie de stationnement par logement en collectifs et deux places par logement en individuels. (Toutefois pour les foyers logements, il est demandé une place pour deux chambres)
- pour le logement en accession sociale à la propriété : une place par logement.
- Pour les travaux entraînant une augmentation du nombre de logements par transformation de bâtiments existants, il est demandé une place de stationnement par logement, dans la mesure où ces places ne sont pas existantes.
- pour les constructions à usage de commerces, bureaux et services : une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
- pour les hôtels, une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

En outre, les dispositions ci-dessous s'appliquent.

☐ **ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

I. ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil, modifié par l'article 36 de la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967.

Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères.

Les caractéristiques des accès des chemins piétons et cyclistes doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité en ce qui concerne les piétons et les cyclistes.

II. VOIRIE

Le schéma de la voirie, partie intégrante des espaces extérieurs de l'opération, doit être structuré. Il présente, inclus dans l'unité foncière considérée, un ensemble des voies hiérarchisées dont le dimensionnement est adapté à la polyvalence des fonctions et usages à assurer. Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé ne doit avoir une emprise inférieure à 5 mètres. De même aucune voie automobile nouvelle d'intérêt public notamment en raison des fonctions urbaines, ne peut avoir une emprise inférieure à 9 mètres (y compris trottoirs et plantations d'alignement).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Toute voie piétonne ou cycliste indépendante du tracé des voies automobiles, et susceptible d'être classée dans le domaine public doit avoir une emprise libre de 6 mètres.

Les dispositions régissant le classement des voies dans le domaine public communautaire sont fixées par le règlement général de voirie de la Métropole Européenne de Lille.

☐ **ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

I. EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sauf autres dispositions autorisées par l'Administration.

II. ASSAINISSEMENT

L'assainissement des eaux doit être de type séparatif.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées par un branchement particulier, en respectant les caractéristiques de ce réseau et le règlement d'assainissement de la Métropole Européenne de Lille. L'évacuation des eaux et matières usées dans les noues et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux pluviales résultant de l'aménagement et de la construction des parcelles doivent faire l'objet d'un recueillement en surface, organisé pour l'ensemble de l'aménagement. Ces eaux pluviales doivent subir, à l'intérieur des emprises affectées à chaque réalisation, un traitement qualificatif (déchuiilage et décantation éventuels), conforme notamment aux prescriptions de la "Notice d'incidence de la zone d'activités de la Haute Borne sur les milieux aquatiques". Il peut aussi être exigé la création de réservoirs tampons. Les rejets d'eaux pluviales qui ne sont pas infiltrées ou évaporées sur la parcelle doivent être raccordés au réseau de noues et de bassins établi par l'aménageur.

La gestion des eaux pluviales sur chaque unité foncière et la qualité paysagère des espaces libres et plantations doivent faire l'objet d'un aménagement commun.

III. RÉSEAUX

Les réseaux de distribution d'eau potable, gaz, électricité, télécommunication, etc. doivent être souterrains. Les câbles téléphoniques peuvent être accrochés aux façades des immeubles sans parcours aérien.

Ces réseaux doivent être construits conformément aux prescriptions techniques afférentes à chacun de ces réseaux permettant leur reprise par les services concessionnaires. Les cahiers de charges associés aux actes de vente et aux demandes de permis de construire doivent mentionner le caractère privé des réseaux non susceptibles d'être repris par les concessionnaires.

L'éclairage des voies automobiles ou piétonnes, ainsi que les zones de parking, doit être conforme aux prescriptions édictées par les communes de Villeneuve d'Ascq et Sainghin en Mélantois.

CHAPITRE 39. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ39 DITE Z.A.C « LES JARDINS DU BLANC BALOT » À SANTES

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ39 dite la Z.A.C. « Les Jardins du Blanc Balot » à SANTES est une zone à dominante d'habitat.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 64.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10m² maximum sont autorisées.

Dans les opérations groupées de logements individuels à réaliser, la densité de l'opération doit être inférieure ou égale à la surface de plancher attribuée pour la zone.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement de caravanes, à l'exception des installations provisoires des chantiers et foires, des installations prévues à l'article 2, des aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage, et du stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.
6. Les dépôts de matériaux sur l'ensemble des berges des rivières, sauf dans le cadre de travaux d'aménagement programmés sur le domaine public fluvial.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

A. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux travaux effectués sur des constructions existantes, ni à la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France.

Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

2. Toutefois, dans le cas de "dent creuse", les constructions et reconstructions peuvent être autorisées sur des unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur inférieure à 5 mètres.
3. Toute unité foncière située en arrière-plan, et raccordée à la voie publique ou privée par un accès automobile dans les conditions fixées à la section 3 du présent règlement, doit avoir sa plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.
4. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

B. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus. Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. La création d'établissements à usage commercial d'une surface inférieure à 2.000 m² comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et que l'activité considérée corresponde à des besoins liés au caractère de la zone.
2. Les établissements à usage d'activité, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur.
3. Les activités de type artisanal et de services sous réserve d'être sans nuisance.
4. Le stationnement de 1 à 5 caravanes (selon les normes nationales actuelles) est autorisé pendant moins de 3 mois continus, sous réserve d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.
5. Le campement à la ferme dans la limite maximale de vingt campeurs ou de six abris de campement (selon les normes nationales actuelles).
6. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :
 - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
 - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
 - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.
- 7. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 30 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
- 75% lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'activité agricole.
- 70% pour les bâtiments à vocation sociale.
- 60 % dans les autres cas.

Lorsque l'opération envisagée a pour objet l'extension d'une habitation ou la création de pièces supplémentaires dans une habitation sur une unité foncière issue d'une opération groupée, créée depuis le 27 septembre 1985, l'emprise au sol des constructions, toutes extensions comprises, est limitée à 70 % de la surface de cette unité foncière.

3. EXCEPTIONS

Le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

1. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
2. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.
3. en cas de "dent creuse".
4. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une
5. longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont
6. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées à condition de ne pas augmenter le nombre de logements,
7. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
8. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction est fixée à 16,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Exceptions :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur à l'égout des toitures ne peut excéder 9 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

Dans le cas de "dent creuse", une hauteur sous corniche identique à celle de l'un des immeubles voisins peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée (ou de la marge de recul inscrite au plan). Ce retrait ne peut être inférieur à 5 mètres.

Toutefois :

- Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 20 mètres, le retrait des constructions à usage d'habitation ne peut être inférieur à 3 mètres.
- Dans le cas de « dent creuse », la limite d'implantation en façade peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

3. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

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

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

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Tout point d'un bâtiment doit être compris à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 2,50 mètres.
2. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement :
 - a. A l'intérieur d'une bande quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :
 - est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière,
 - dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur, les constructions devront respecter un recul de 2,50 mètres par rapport à la limite séparative non latérale.
 - b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :
 - Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
 - Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

B. DISPOSITIONS APPLICABLES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

a/ Choix des matériaux

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frotassés ou feutrés.

b/ Traitement des façades

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

1. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

2. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4 paragraphe 1)-A)-3) les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir 20 % de la superficie de l'unité foncière.

2. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE ET AIRES DE JEUX

Pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 20 logements sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 10.000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

Ils doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants ;
- soit composer une trame verte :
- qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres,
- ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique ;
- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Les aires de stationnement en dalles ajourées ne comptent pas comme espace paysager.

3. SUR LES UNITÉS FONCIÈRES INFÉRIEURES À 50 M²

L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions ne comportant pas création de surface de plancher sur les unités foncières de moins de 50 m².

4. CHANGEMENT DE DESTINATION

En cas de changement de destination de bâtiment existant sans changement d'emprise, il doit être aménagé des espaces végétalisés composés de buissons, arbustes, pelouses, arbres, si la surface est suffisante, ou de murs végétalisés.

5. TRAITEMENT DES BATTERIES DE GARAGES

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre par 150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. NORMES

Il doit être créé au minimum :

a/ Pour l'habitat individuel (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État), deux places de stationnement minimum sur l'unité foncière en dehors des garages ;

b/ Pour l'habitat collectif (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État), deux places par logement pour les programmes de cinq logements maximum, une place et demie par logement (arrondie au nombre entier supérieur) pour les programmes de plus de cinq logements (y compris le garage) ;

c/ Pour le logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État), par la seule application du code de l'urbanisme :

Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

d/ Pour les opérations groupées en accession, deux places de stationnement minimum par logements (y compris le garage).

De plus, il doit être créé au minimum une place réservée aux visiteurs par tranche de quatre logements pour les opérations comportant plus de 20 logements. Ces places ne doivent pas être regroupées mais réparties dans l'opération, ni être situées en bout d'impasse afin de ne pas disparaître lors de la réalisation du prolongement éventuel.

II. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les voies d'intérêts privées en impasse dont la longueur n'excède pas 50 mètres ou desservant au plus 6 lots sont dispensées d'aire de retournement. Leur emprise minimale est de 5 mètres.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 40. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE AUCAZ40.1 DITE Z.A.C. DE LA « A1 EST » À SECLIN

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AUCAZ40.1 dite la Z.A.C. « A1 EST » à SECLIN est une zone économique mixte en développement.

À la croisée des grands axes de circulation et d'échanges, cette zone a comme objectif de développer un parc d'activités du XXIème siècle destiné à accueillir une diversité d'activités dédiée aux entreprises type PME/PMI et de logistiques.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement, les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, les caravanes, sauf exception à l'article 2.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés.
5. Les constructions à usage d'habitation, et la création de logements par division ou changement de destination, sauf exception à l'article 2.
6. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont autorisées :

1. L'extension, l'aménagement, des bâtiments et installations existantes.
2. Pour le commerce, sont autorisés :
 - les constructions à usage de commerce de gros ;
 - les constructions à usage de commerce de détail à condition que la synergie entre la surface de vente et les fonctions de siège social soit avérée ou qu'il s'agisse de la création d'un nouveau siège social sur la Métropole
 - les commerces qui sont des services communs liés au fonctionnement de la zone.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
 - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
 - soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.
4. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
5. Sont autorisés :
 - Le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers et foires.
 - Les aires aménagées pour l'accueil des gens du voyage qui font l'objet d'un emplacement réservé au plan.

6. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation admis, ainsi que ceux destinés aux buttes et murs anti-bruit à proximité des voies routières et ferrées à la condition que leur traitement paysager soit intégré à l'environnement du site.

☐ 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 orielles, 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

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.

L'emprise au sol des constructions, tous types d'occupations confondus, ne peut excéder 60 %.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 21 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur à l'égout des toitures ne doit pas excéder 20 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder :

- la distance comptée horizontalement entre ces deux points lorsque l'axe de la voie constitue la limite avec une zone urbaine mixte, à urbaniser mixte.
- les 3/2 de la distance comptée horizontalement entre ces deux points dans les autres cas.

Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus

large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan).

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. RETRAIT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent être édifiées en retrait de la voie ou de la marge de recul inscrite au plan.

Ce retrait fait l'objet de prescriptions à l'article 13 du règlement.

Ce retrait doit être au minimum de :

- 5 mètres si l'emprise de la voie est inférieure ou égale à 9 mètres ou si la voie constitue une limite avec une zone agricole ou naturelle.
- 10 mètres si l'emprise de la voie est supérieure à 9 mètres ou si la voie constitue une limite de zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte.

Les unités foncières situées à l'angle de deux voies sont soumises selon l'emprise de chacune des voies aux règles définies au a) et b) ci-dessus.

2. QUAIS DE CHARGEMENT ET DE DÉCHARGEMENT

Au droit des quais de chargement et de déchargement, un retrait complémentaire de 30 mètres est imposé en plus du retrait de 5 ou 10 mètres exigé pour tout bâtiment dans le paragraphe précédent, afin d'éviter tout débordement des véhicules et leurs manœuvres sur les voies ouvertes à la circulation publique.

3. EXCEPTIONS

- Les locaux techniques gérés par des concessionnaires (transformateurs, postes de détente, armoires électriques...) peuvent être implantés à l'alignement de la voie.
- Les extensions doivent être réalisées dans le respect des règles édictées au paragraphe 1) ci-dessus.

Pour les bâtiments existants à la date de l'approbation du P.L.U. (8 octobre 2004), les extensions peuvent être réalisées en continuité des constructions ou installations existantes pour respecter la composition architecturale d'ensemble de la construction ou pour des motifs d'ordre technique.

4. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE STOCKAGE

Pour les aires de stationnement et de stockage, en sous-sol ou surélevées, individuelles ou collectives, 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

1. GABARIT

Tout point d'un bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle à 60° par rapport à l'horizontale à partir de 4,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives. La référence aux limites séparatives est à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

2. RETRAIT

Les bâtiments doivent être implantés à 5 mètres minimum de la limite séparative, distance comptée horizontalement du point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière.

Toutefois, lorsque la limite séparative est une limite de zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte les bâtiments à usage autre que de bureaux doivent être implantés à 10 mètres minimum de la limite séparative, distance comptée horizontalement du point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière.

3. QUAIS DE CHARGEMENT ET DE DÉCHARGEMENT

Au droit des quais de chargement et de déchargement, un retrait complémentaire de 30 mètres est imposé en plus du retrait exigé pour tout bâtiment dans le paragraphe précédent.

4. EXTENSIONS

Les extensions doivent être réalisées dans le respect des règles édictées au paragraphe I) ci-dessus.

Toutefois, les extensions de bâtiments existants à la date de l'approbation du P.L.U. (8 octobre 2004) doivent être réalisées sans dépasser la hauteur et le retrait du bâtiment existant, et dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

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

- En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.
- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE

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.

A. DISPOSITIONS APPLICABLES

1. QUALITÉ ARCHITECTURALE DES BÂTIMENTS

- a. Le bâtiment doit tenir compte de la composition d'aménagement d'ensemble du site par une intégration dans son environnement paysager.

Dans le cadre du volet paysager de l'autorisation d'occupation du sol, il doit être démontré que la conception du projet conduit à une intégration du bâtiment en termes de volumétrie, de rythme, de choix des matériaux et des couleurs employées.

- b. 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 bétons peuvent rester bruts de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

- c. Les parties de construction et installations édifiées sur des terrasses (tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.
- d. Les bâtiments annexes, les ajouts, ainsi que les garages, doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- e. Il est recommandé que les quais de chargement et de déchargement soient situés en façade latérale ou arrière des bâtiments, afin de ne pas nuire à l'aspect esthétique de l'ensemble.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES AIRES DE STOCKAGE

- a. Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles des voies et espaces ouverts au public.
- b. Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale permettant une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes.
- c. Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres doivent être intégrés à la clôture ou dans un muret technique prévu à cet effet.
- d. Les bennes réservées à la collecte sélective des déchets ne doivent pas être visibles des voies et espaces ouverts au public. Elles doivent être dissimulées par un muret s'intégrant à la composition architecturale d'ensemble des bâtiments ou par un écran végétal.
- e. Les aires de stockage et de manœuvre et les accès aux bâtiments techniques doivent être traités de manière à ne pas être visibles des infrastructures routières environnantes. Ils sont traités en harmonie avec l'architecture du bâtiment et le paysagement environnant.
- f. Les quais de chargement et de déchargement doivent être situés en façade latérale ou arrière des bâtiments afin de ne pas nuire à leur aspect esthétique.

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 2 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.

4. TRAITEMENT DES ENTRÉES DE PARC D'ACTIVITÉS

- Les entrées principales d'un parc d'activités doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique paysager, associé à un dispositif d'identification du site. L'identification des entreprises en faisant partie peut être traitée dans un rayon proche des entrées.
- Dans le cadre de l'aménagement d'un parc d'activités, la signalétique intérieure doit faire l'objet d'un traitement homogène.

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.

Toute surface non imperméabilisée doit être traitée en espace végétal paysager pour 30 % minimum de la surface de l'unité foncière.

En limite séparative de zones urbaines mixtes, à urbaniser mixte, à urbaniser différée mixte, agricole et naturelle, un écran végétal doit être constitué.

Les retraits imposés à l'article 4 doivent être paysagers.

Toutefois lorsque le retrait est de 10 mètres minimum, seule une bande de 5 mètres, à compter de toute limite de l'unité foncière, est soumise à cette obligation de création d'espace végétal paysager. Le reste peut être affecté à des aires de stationnement ou de la voirie.

Les aires de stationnement en dalles ajourées ne comptent pas comme espace paysager.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. TAILLE DES PLACES

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

II. NORMES

1. Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

2. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureaux, il doit être créé au moins une place de stationnement par 30 m² de surface de plancher.

3. Dans tous les cas le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.

4. Il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

III. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.

2. 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.

Afin de limiter la perception des parcs de stationnement et des aires de stationnement des poids lourds, leurs abords doivent être plantés d'essences arborescentes et arbustives ou d'arbres de haute tige. Toutefois, les aires de stationnement des poids lourds et les aires de manœuvres ne sont pas

soumises à la règle de quota (citée plus haut), mais doivent s'insérer dans l'environnement et être plantées à leurs abords d'essences arborescentes et arbustives ou d'arbres de haute tige.

■ 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 40. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ40.2 DITE Z.A.C. DE LA « A1 EST » À SECLIN

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ40.2 dite la Z.A.C. « A1 EST » à SECLIN est une zone économique mixte en développement à dominante commerciale.

A la croisée des grands axes de circulation et d'échanges, cette zone a comme objectif de développer un parc d'activités du XXIème siècle destiné à accueillir des commerces complémentaires aux enseignes existantes ainsi qu'une diversité d'activités.

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 1. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont seuls autorisés :

La construction et l'extension mesurée, dès lors qu'elles n'aggravent pas les conditions de desserte et de sécurité de la zone, de bâtiments à usage d'activité :

- de commerce de détail,
- d'hôtellerie et de restauration,
- de bureaux
- de services à caractère artisanal ouvert au public avec vente au détail en magasin,
- de services aux particuliers,

L'extension mesurée des établissements industriels, artisanaux, et services.

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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions de ceux existants.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		60% d'emprise maximale pour les constructions Les constructions, voiries, aires de stationnement, aires de stockage ainsi que toute surface imperméabilisée ne peuvent excéder 70% de la superficie de l'unité foncière
Hauteur maximum	<i>Hauteur absolue</i>	22 mètres
	<i>Hauteur façade</i>	Non règlementée
	<i>Hauteur relative</i>	Non règlementée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<i>Implantation sur rue</i>	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu). Sur les voies qui constituent une limite de la zone ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres. Les aires d'exposition et de stockage de matériaux devront respecter un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière d'implantation, de telle manière à ce que la distance horizontale de tout point des constructions à édifier avec les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de leur hauteur ($L \geq H/2$) 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 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	<i>Espaces de pleine terre végétalisés</i>	10 %
	<i>Espace paysagers communs</i>	Bureaux / Commerce et activité de service : pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m ² , les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.
Stationnement		Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant à 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 41. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ41.1 DITE Z.A.C « L'EPINETTE » À SECLIN

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ41.1 dite la Z.A.C. « L'Epinette » à SECLIN est une zone économique réservée principalement à l'implantation d'activités commerciales, d'entrepôts, tertiaires ou de loisirs (type piscine, audio-visuel, cinéma, manège, etc.) ainsi qu'aux activités artisanales.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 200.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des nomades et inscrits en emplacement réservé au plan.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles de plus 5 m², de matériaux de démolition, de déchets, sauf lorsqu'il s'agit de déchetteries organisées par une collectivité locale, et les dépôts à l'air libre d'anciens véhicules désaffectés, et sauf ceux autorisés à l'article 2.
5. Les constructions à usage d'habitation, et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions prévues à l'article 2.
6. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
 - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
 - soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.
4. Les dépôts à l'air libre autres que ceux autorisés à l'article 1 sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie. Les dépôts de vieilles ferrailles sont autorisés dans la limite de 5 m².
5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les orielles, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

Non réglementée.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

Non réglementée.

3. HAUTEUR RELATIVE

Non réglementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimal de 70 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute et à 35 mètres par rapport à l'axe de l'emprise de la contournante nord.

Elles doivent s'implanter avec un recul minimum de 15 mètres, en arrière de l'emprise de la voie centrale uniquement.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre

mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieures à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ **ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

A. TRAITEMENT DES FAÇADES ET DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions doivent être caractérisées par :

- la simplicité des volumes,
- l'unité des structures et des matériaux,
- l'homogénéité des coloris retenus pour les façades (bardages, panneaux de façade, etc.).

Les terrains éventuellement réservés aux extensions doivent être plantés ou gazonnés en attendant leur utilisation définitive.

Les abris pour véhicules à deux roues doivent être maqués par des massifs d'arbustes à feuillage persistants.

B. TRAITEMENT DES CLÔTURES

En limite séparative et en front à rue, les clôtures ne sont pas obligatoires, ni même souhaitables.

En cas d'implantation nécessaire pour des raisons de sécurité :

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, en réduisant notamment la visibilité au droit des sorties.

Les clôtures séparant les parcelles des voies publiques primaires et secondaires doivent être implantées à l'intérieur des parcelles à 1 mètre de l'alignement. Dans cet intervalle, une haie à feuillage persistant est obligatoire.

Les clôtures doivent être composées d'un grillage plastifié à mailles carrées ou rectangulaires. Les poteaux doivent être métalliques plastifiés. Les colorations doivent être en harmonie avec l'ensemble architectural. Une bordurette en béton, d'une hauteur de 10 cm est souhaitable sur toute la longueur, dans l'axe des poteaux.

Une bordurette en béton, d'une hauteur de 10 mètres est souhaitable sur toute la longueur, dans l'axe des poteaux.

Les clôtures situées sur les limites séparatives doivent être établies à frais communs et composées d'un grillage tel que décrit ci-dessus.

☐ **ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Les espaces libres intérieurs plantés ou engazonnés doivent couvrir un minimum 20 % de la superficie de l'unité foncière. Les parkings réalisés en dalles béton perforé permettant l'engazonnement ne sont pas considérés comme faisant partie de ces 20 %.

Il doit être planté au moins un arbre pour 100 m² d'espace vert.

Les terrains éventuellement réservés aux extensions doivent être plantés ou engazonnés en attendant leur utilisation définitive.

☐ **ARTICLE 7. STATIONNEMENT**

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. NORMES

Il doit être prévu

- 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher de bureaux,
- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher de commerce,
- 1 place de stationnement par chambre à hauteur de 75% des chambres d'hôtel.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les abris pour véhicules à deux roues doivent être masqués par des massifs d'arbustes à feuillage persistant.

Les parcs de stationnement de plus de 500 m² doivent être traités avec des plantations.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les accès doivent être éloignés de 25 mètres des carrefours. La distance est comptée à partir des extrémités des courbes de raccordement des bordures.
- Sauf adaptation justifiée par l'importance de l'unité foncière, un seul accès de 12 mètres de largeur par unité foncière est autorisé.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 41. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ41.2 DITE Z.A.C « L'EPINETTE » À SECLIN

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ41.2 dite la Z.A.C. « L'Épinette » à SECLIN est une zone économique réservée à l'implantation d'activités de commerces de gros, de service, d'artisanat, d'industrie légère et agro-alimentaire, bureaux, et éventuellement d'installations sportives.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 200.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des nomades et inscrits en emplacement réservé au plan.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles de plus 5 m², de matériaux de démolition, de déchets, sauf lorsqu'il s'agit de déchetteries organisées par une collectivité locale, et les dépôts à l'air libre d'anciens véhicules désaffectés, et sauf ceux autorisés à l'article 2.
5. Les constructions à usage d'habitation, et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions prévues à l'article 2.
6. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
7. Les activités pouvant être nuisibles par les bruits, fumées ou émanations, etc., dangereuses pour le voisinage sont interdites.
8. Les activités de vente au détail de produits de consommation courante, de grande ou moyenne surface sont interdites.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
 - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
 - soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.
4. Les dépôts à l'air libre autres que ceux autorisés à l'article 1 sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute

tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie. Les dépôts de vieilles ferrailles sont autorisés dans la limite de 5 m².

5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.

7. Les constructions présentant soit un danger pour le voisinage, dépôt de liquide inflammable par exemple, soit un volume et un aspect particuliers doivent être implantées en prenant en compte les préoccupations de sécurité.

☐ **ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

☒ **SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -**

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ **ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les orielles, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

Non réglementée.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

Non réglementée.

3. HAUTEUR RELATIVE

Non réglementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimal de 70 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute et à 35 mètres par rapport à l'axe de l'emprise de la contournante nord.

Elles doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres, en arrière de l'emprise de la voie centrale uniquement.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PAR RAPPORT AUX LIMITES PARCELLAIRES MITOYENNES :

Les constructions peuvent jouxter les fonds voisins ou respecter un recul égal à la hauteur du bâtiment moins 4 mètres avec un minimum de 5 mètres.

2. PAR RAPPORT AUX LIMITES EXTÉRIEURES DE LA ZONE :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites de la zone.

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

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. TRAITEMENT DES FAÇADES ET DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions doivent être caractérisées par :

- la simplicité des volumes,
- l'unité des structures et des matériaux,
- l'homogénéité des coloris retenus pour les façades (bardages, panneaux de façade, etc.).

Les terrains éventuellement réservés aux extensions doivent être plantés ou gazonnés en attendant leur utilisation définitive.

Les abris pour véhicules à deux roues doivent être maqués par des massifs d'arbustes à feuillage persistants.

B. TRAITEMENT DES CLÔTURES

En limite séparative et en front à rue, les clôtures ne sont pas obligatoires, ni même souhaitables.

En cas d'implantation nécessaire pour des raisons de sécurité :

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, en réduisant notamment la visibilité au droit des sorties.

Les clôtures séparant les parcelles des voies publiques primaires et secondaires doivent être implantées à l'intérieur des parcelles à 1 mètre de l'alignement. Dans cet intervalle, une haie à feuillage persistant est obligatoire.

Les clôtures doivent être composées d'un grillage plastifié à mailles carrées ou rectangulaires. Les poteaux doivent être métalliques plastifiés. Les colorations doivent être en harmonie avec l'ensemble architectural. Une bordurette en béton, d'une hauteur de 10 cm est souhaitable sur toute la longueur, dans l'axe des poteaux.

Une bordurette en béton, d'une hauteur de 10 mètres est souhaitable sur toute la longueur, dans l'axe des poteaux.

Les clôtures situées sur les limites séparatives doivent être établies à frais communs et composées d'un grillage tel que décrit ci-dessus.

Si d'un commun accord, deux acquéreurs voisins le désirent, il leur est possible, soit de supprimer la clôture sur la limite séparative, soit de la remplacer par une haie.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Les espaces libres intérieurs plantés ou engazonnés doivent couvrir un minimum 20 % de la superficie de l'unité foncière. Les parkings réalisés en dalles béton perforé permettant l'engazonnement ne sont pas considérés comme faisant partie de ces 20 %.

Il doit être planté au moins un arbre pour 100 m² d'espace vert.

Les terrains éventuellement réservés aux extensions doivent être plantés ou engazonnés en attendant leur utilisation définitive.

Les marges de recul doivent être plantées sur une largeur minimum de 5 mètres à l'aide d'arbres ou d'arbustes. Cette règle peut faire l'objet d'une dérogation si les surfaces non plantées dans les marges de recul sont compensées en surface équivalente à l'intérieur du lot concerné.

□ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. NORMES

Il doit être prévu 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les abris pour véhicules à deux roues doivent être masqués par des massifs d'arbustes à feuillage persistant.

Les surfaces de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour 4 places de stationnement de véhicules légers. Elles doivent si possible être intégrées aux espaces verts.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

□ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les accès doivent être éloignés de 25 mètres des carrefours. La distance est comptée à partir des extrémités des courbes de raccordement des bordures.
- Sauf adaptation justifiée par l'importance de l'unité foncière, un seul accès de 12 mètres de largeur par unité foncière est autorisé.

□ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 42. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ42.1 DITE Z.A.C. « L'ORÉE DU BOIS » À VERLINGHEM

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ42.1 dite la Z.A.C. « L'Orée du Bois » à VERLINGHEM est une zone affectée à l'habitat pouvant comporter les activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone telles que des activités libérales.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 3.800 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile, sauf : les installations provisoires pour chantiers et foires, le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les garages en sous-sol et les caves.
6. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux travaux effectués sur des constructions existantes, ni à la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France.

Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

2. Toutefois, dans le cas de "dent creuse", la construction ou la reconstruction peut être autorisée sur des unités foncières dont la longueur riveraine sur une voie publique ou privée est inférieure à 5 mètres.
3. Toute unité foncière située en arrière-plan, et raccordée à la voie publique ou privée par un accès automobile dans les conditions fixées à la section 3, doit avoir sa plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.
4. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont autorisés :

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 orielles, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée :

- 30 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
- 75 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'activité agricole.
- 70 % dans les autres cas.

Lorsque l'opération envisagée a pour objet l'extension d'une habitation ou la création de pièces supplémentaires dans une habitation sur une unité foncière issue d'une opération groupée, créée depuis le 27 septembre 1985, l'emprise au sol des constructions, toutes extensions comprises, est limitée à 70 % de la surface de cette unité foncière.

3. EXCEPTIONS

Le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

- a. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.

- b. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.
- c. en cas de "dent creuse".
- d. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées à condition de ne pas augmenter le nombre de logements
- e. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- f. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage de toute construction ne peut excéder 9 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation si celui-ci est supérieur au niveau de la voie.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur à l'égout des toitures ne doit pas excéder 6 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation quand celui-ci est supérieur à celui de la voie.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2. Les constructions doivent, soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan) ou de la limite de la voie privée. Ce retrait ne peut être inférieur à 5 mètres.

Toutefois :

ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation en façade à partir de celle de l'une des constructions voisines peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

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

5. - Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Toutefois, dans le cas d'un front bâti constitué, l'implantation du garage peut être réalisée en continuité de celui-ci, à l'exclusion de la réalisation des opérations groupées et des lotissements.

- Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement :

a/ À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.

b/ Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

c/ Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé

pour les abris de jardin non attenant à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

- g. Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

2. ABRIS DE JARDIN ET ABRIS À BÛCHES

a. Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à elle.
- pour celles non attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10m² sont soumis au régime de droit commun du présent article.

- b. Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

B. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I)-A) précité à l'exception des deux cas ci-après :

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

- a. 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

A. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

B. DISPOSITIONS APPLICABLES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES, DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Le parement des murs doit être traité en briques dans la gamme des rouges pour un minimum de 70 %. Le bardage bois est autorisé à hauteur de 30%.

Les toitures doivent présenter 2 pans dont l'inclinaison sur l'horizontale doit être supérieure à 40°. Elles doivent être recouvertes de tuiles terre cuite dans la gamme des rouges.

Toutefois, les toitures des bâtiments annexes au corps principal peuvent être réalisées sous forme de toiture terrasse.

Les ruptures de pente sont autorisées pour la création de brisis ou de coyaux pour lesquels des pentes inférieures à 40° sont permises.

Les coffrets (EDF-GDF) doivent être intégrés à la façade des habitations

2. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

Toute clôture non doublée d'une haie ou de plantations grimpantes est interdite.

L'emploi de poteaux et de plaques de béton est interdit.

a/ Traitement des clôtures en limite de voies

Les clôtures, tant à l'alignement des voies publiques qu'en limite des voies privées, ainsi que dans l'emprise de la marge de recul doivent être constituées :

- soit par des haies vives d'espèces régionales à d'une hauteur maximale de 1,40 mètres,
- soit par des grillages d'une hauteur maximale de 1,20 mètres doublés d'une haie vive d'espèces régionales, l'ensemble ne pouvant pas dépasser 1m40.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière ne peuvent pas dépasser 1,60 mètres de hauteur. Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du terrain inférieur.

Elles doivent être constituées par un grillage et obligatoirement doublées d'une haie vive d'espèces régionales d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4 paragraphe I)-A)-3) les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir 30 % de la superficie de l'unité foncière lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.

2. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Le ratio de 15 % d'espaces paysagers communs est réalisé au sein de la Z.A.C.

3. SUR LES UNITÉS FONCIÈRES INFÉRIEURES À 50 M²

L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions ne comportant pas création de surface de plancher sur les unités foncières de moins de 50 m².

4. CHANGEMENT DE DESTINATION

En cas de changement de destination de bâtiment existant sans changement d'emprise, il doit être aménagé des espaces végétalisés composés de buissons, arbustes, pelouses, arbres, si la surface est suffisante, ou de murs végétalisés.

5. TRAITEMENT DES BATTERIES DE GARAGES

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre par 150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. TAILLE DES PLACES

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

II. NORMES

A. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

1. MAISONS INDIVIDUELLES ET IMMEUBLES COLLECTIFS (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT ET LE LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE)

Il doit être créé au minimum :

trois places par maison individuelle dont une place pour le stationnement temporaire des résidents et des visiteurs ;

pour les logements collectifs :

- pour les programmes de cinq logements maximum, deux places de stationnement par logement,
- pour les programmes de plus de cinq logements, une place et demi de stationnement par logement (arrondie au nombre entier supérieur).

2. FOYERS-RÉSIDENCES

Pour les résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, résidences hôtelières à vocation sociale, résidences sociales, résidences pour personnes handicapées et autres foyers résidences listés.

Le pétitionnaire doit justifier que les besoins en stationnement issus du projet, y compris pour les visiteurs, sont assurés en tenant compte de la nature du projet, de sa situation géographique, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transport collectifs.

3. LOGEMENT SOCIAL (LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Par la seule application du code de l'urbanisme :

- Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

4. LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ :

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par logement.

5. DISPOSITIONS COMMUNES AUX IMMEUBLES COLLECTIFS ET FOYERS-RÉSIDENCES

a. Places des visiteurs pour les immeubles collectifs uniquement

Il doit être créé au minimum une place réservée aux visiteurs par tranche de quatre logements pour les opérations comportant plus de 20 logements.

Ces places ne doivent pas être regroupées mais réparties dans l'opération, ni être situées en bout d'impasse afin de ne pas disparaître lors de la réalisation du prolongement éventuel.

b. Stationnement des vélos pour les immeubles collectifs et les foyers résidences

Il doit être créé dans les immeubles collectifs de logements et foyers-résidences, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos des résidents, des visiteurs et du personnel, à raison de 1,50 m² par logement.

B. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS

Il doit être créé pour tous les usages suivants, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

1. POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

2. POUR LES COMMERCEs, BUREAUX ET SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE PUBLIC OU PRIVÉ, SAUF LES HÔTELS)

Les places de stationnement exigées sont à l'usage des employés et des visiteurs.

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, SURÉLEVATION)

1. En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume, les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces de plancher nouvelles créées.
2. Pour les commerces il doit être créé une place de stationnement par tranche entamée de 120 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².
3. Toutefois, sont accordées des dispenses de création de places de stationnement dans les cas suivants :
 - pour l'habitat, sont dispensés de création de places :
 - les travaux qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements,
 - les travaux inférieurs à 25 m² de surface de plancher qui entraînent une augmentation du nombre de logements.
 - pour les autres usages (sauf le commerce) il y a dispense de création de places :
 - lorsque la configuration ou l'accès de l'unité foncière ne permettent pas de créer des places,
 - lorsque la création de surface de plancher est inférieure à 20 m² et que la configuration ou l'accès de l'unité foncière permettent de créer des places.

D. CHANGEMENTS DE DESTINATION (Y COMPRIS L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT)

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1. POUR LE LOGEMENT

a/ Habitat individuel et collectif (sauf pour le logement en accession sociale à la propriété)

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher, le nombre de places ne devant en aucun cas être inférieur au nombre de logements créés.

b/ Foyers-résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum une place pour deux chambres ou studios.

c/ Logement en accession sociale à la propriété

Il doit être créé une place de stationnement par logement

d/ Disposition commune

Dans les immeubles collectifs de logements, il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos, à l'exclusion des véhicules à moteur thermique, à raison de 1,5 m² par logement pour les programmes de plus de dix logements.

2. POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher.

3. POUR LES COMMERCEs, BUREAUX ET SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE PUBLIC OU PRIVÉ, SAUF LES HÔTELS)

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².

4. POUR LES ENTREPÔTS ET REMISES

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

5. POUR LES HÔTELS

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

6. POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, 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.
- Tous travaux (augmentation de surface de plancher, transformation de surfaces, changement de destination) supprimant un stationnement doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

III. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. À défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :
 - de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
 - ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.

IV. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

□ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les voies d'intérêt privé en impasse dont la longueur n'excède pas 50 mètres ou desservant au plus 4 lots sont dispensées d'aire de retournement. Leur emprise minimale est de 5 mètres.
- Les voies d'intérêt privé en impasse desservant au maximum 2 lots peuvent avoir une emprise limitée à 4 mètres.

☐ **ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 42. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ42.2 DITE Z.A.C. « L'ORÉE DU BOIS » À VERLINGHEM

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ42.2 dite la Z.A.C. «L'Orée du Bois» à VERLINGHEM est une zone affectée à l'habitat en logements individuels, pouvant comporter les activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone telles que des activités libérales.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 6.200 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile, sauf : les installations provisoires pour chantiers et foires, le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les garages en sous-sol et les caves.
6. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux travaux effectués sur des constructions existantes, ni à la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France.

Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

2. Toutefois, dans le cas de "dent creuse", la construction ou la reconstruction peut être autorisée sur des unités foncières dont la longueur riveraine sur une voie publique ou privée est inférieure à 5 mètres.
3. Toute unité foncière située en arrière-plan, et raccordée à la voie publique ou privée par un accès automobile dans les conditions fixées à la section 3, doit avoir sa plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.
4. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont autorisés :

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 orielles, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée :

- 30 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
- 75 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'activité agricole.
- 70 % dans les autres cas.

Lorsque l'opération envisagée a pour objet l'extension d'une habitation ou la création de pièces supplémentaires dans une habitation sur une unité foncière issue d'une opération groupée, créée depuis le 27 septembre 1985, l'emprise au sol des constructions, toutes extensions comprises, est limitée à 70 % de la surface de cette unité foncière.

3. EXCEPTIONS

Le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

- a. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.

- b. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.
- c. en cas de "dent creuse".
- d. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.
- e. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- f. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage de toute construction ne peut excéder 9 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation si celui-ci est supérieur au niveau de la voie.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur à l'égout des toitures ne doit pas excéder 6 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation quand celui-ci est supérieur à celui de la voie.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales.
- Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres.
- Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées, doivent être implantés en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

2. TOUTEFOIS, ET SOUS RÉSERVE DE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT :

a. A l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

c. Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenant à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

d. Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

1. ABRIS DE JARDIN ET ABRIS À BÛCHES

a. Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à elle.
- pour celles non attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10m² sont soumis au régime de droit commun du présent article.

b. Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

B. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I)-A) précité à l'exception des deux cas ci-après :

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée par le présent règlement (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur

2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative:

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

C. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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

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

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES, DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Le parement des murs doit être traité en briques dans la gamme des rouges pour un minimum de 70 %. Le bardage bois est autorisé à hauteur de 30%.

Les toitures doivent présenter 2 pans dont l'inclinaison sur l'horizontale doit être supérieure à 40°. Elles doivent être recouvertes de tuiles terre cuite dans la gamme des rouges.

Toutefois, les toitures des bâtiments annexes au corps principal peuvent être réalisées sous forme de toiture terrasse.

Les ruptures de pente sont autorisées pour la création de brisis ou de coyaux pour lesquels des pentes inférieures à 40° sont permises.

Les coffrets (EDF-GDF) doivent être intégrés à la façade des habitations

2. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

Toute clôture non doublée d'une haie ou de plantations grimpantes est interdite.

L'emploi de poteaux et de plaques de béton est interdit.

a/ Traitement des clôtures en limite de voies

Les clôtures, tant à l'alignement des voies publiques qu'en limite des voies privées, ainsi que dans l'emprise de la marge de recul doivent être constituées :

- soit par des haies vives d'espèces régionales à d'une hauteur maximale de 1,40 mètres,
- soit par des grillages d'une hauteur maximale de 1,20 mètres doublés d'une haie vive d'espèces régionales, l'ensemble ne pouvant pas dépasser 1m40.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière ne peuvent pas dépasser 1,60 mètres de hauteur. Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du terrain inférieur.

Elles doivent être constituées par un grillage et obligatoirement doublées d'une haie vive d'espèces régionales d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4 paragraphe I)-A)-3) les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir 30 % de la superficie de l'unité foncière lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.

2. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Le ratio de 15 % d'espaces paysagers communs est réalisé au sein de la Z.A.C.

3. SUR LES UNITÉS FONCIÈRES INFÉRIEURES À 50 M²

L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions ne comportant pas création de surface de plancher sur les unités foncières de moins de 50 m².

4. CHANGEMENT DE DESTINATION

En cas de changement de destination de bâtiment existant sans changement d'emprise, il doit être aménagé des espaces végétalisés composés de buissons, arbustes, pelouses, arbres, si la surface est suffisante, ou de murs végétalisés.

5. TRAITEMENT DES BATTERIES DE GARAGES

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre par 150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. NORMES

Il doit être créé au minimum deux places de stationnement sur l'unité foncière en dehors des garages.

II. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les voies d'intérêt privé en impasse dont la longueur n'excède pas 50 mètres ou desservant au plus 4 lots sont dispensées d'aire de retournement. Leur emprise minimale est de 5 mètres.

Les voies d'intérêt privé en impasse desservant au maximum 2 lots peuvent avoir une emprise limitée à 4 mètres.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 43. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UBZ43.1 DITE Z.A.C « LE RECUEIL » À VILLENEUVE D'ASCQ

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UBZ43.1 dite la Z.A.C. « Le Recueil » à VILLENEUVE D'ASCQ est une zone urbaine mixte de densité élevée, affectée à dominante d'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et industrielles, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain.

La surface de plancher constructible autorisée pour les besoins de la zone ne peut excéder 23.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées et une annexe de 10m² de SP est également autorisée.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile sauf : les installations provisoires pour chantiers et foires, le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.
6. Les dépôts de matériaux sur l'ensemble des berges des rivières, sauf dans le cadre de travaux d'aménagement programmés sur le domaine public fluvial.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
2. Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

II. TYPES AUTORISÉS SOUS CONDITION

1. Les établissements à usage d'activité, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur.
2. Les dépôts à l'air libre sont autorisés sous réserve de respecter de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie.
3. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

5. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :
 - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 10 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
 - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
 - Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
 - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.
6. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les orielles, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

- La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 40 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation, 80 % dans les autres cas.
- Lorsque l'opération envisagée a pour objet l'extension d'une habitation ou la création de pièces supplémentaires dans une habitation sur une unité foncière issue d'une opération groupée, créée depuis le 27 septembre 1985, l'emprise au sol des constructions, toutes extensions comprises, est limitée à 70 % de la surface de cette unité foncière.

3. EXCEPTIONS

Le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

- a. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
- b. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.

- c. en cas de "dent creuse".
- d. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées à condition de ne pas augmenter le nombre de logements. :
- e. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- f. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 21 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente, la hauteur absolue est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Exceptions :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation

3. HAUTEUR RELATIVE

1. La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

2. Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2. Sur les unités foncières dont le front à rue non bâti est riverain d'une voie publique ou privée sur une longueur inférieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière contiguë.

3. Sur les unités foncières dont le front à rue non bâti est riverain d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée (ou de la marge de recul inscrite au plan) :

- ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- dans les secteurs de parc repérés au plan par l'indice SP, le retrait par rapport à un alignement peut varier afin d'assurer la protection du boisement.

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

5. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Toutefois, dans le cas d'un front bâti constitué, l'implantation du garage peut être réalisée en continuité de celui-ci, à l'exclusion de la réalisation des opérations groupées et des lotissements.

- Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

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

7. Dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation en façade à partir de celle de l'une des constructions voisines peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent,
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

2. TOUTEFOIS, ET SOUS RÉSERVE DE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT :

a. A l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.

- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

c. Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenants à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

- d.** Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

3. ABRIS DE JARDIN ET ABRIS À BÛCHES

- a.** Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenants 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 attenants à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10m² sont soumis au régime de droit commun de l'article 7.

- b.** Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

B. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I)-A) précité à l'exception des deux cas ci-après :

- 1.** Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

- a.** A l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée à l'article 10 (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

- b.** Au-delà de cette bande de quinze mètres :

la construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative:-

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

C. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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

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

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

- En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieures à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au-code de l'urbanisme.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

a/ Choix des matériaux

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frottassés ou feutrés.

b/ Traitement des façades

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. À défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

Les grillages, grilles autorisés doivent être doublés d'une haie vive ou d'un végétal grimpant.

Les murs bahut autorisés doivent être doublés d'une haie vive.

L'emploi de poteaux et de plaques béton est interdit et le parement des éléments de clôture maçonnés sera traité en harmonie avec la construction.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4 I/ A/ 3), les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière

2. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE ET AIRES DE JEUX

Le ratio de 15% d'espaces verts communs doit être réalisé de manière globale au sein de la Z.A.C., conformément au programme de la Z.A.C.

3. SUR LES UNITÉS FONCIÈRES INFÉRIEURES À 50 M²

L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions ne comportant pas création de surface de plancher sur les unités foncières de moins de 50 m².

4. CHANGEMENT DE DESTINATION

En cas de changement de destination de bâtiment existant sans changement d'emprise, il doit être aménagé des espaces végétalisés composés de buissons, arbustes, pelouses, arbres, si la surface est suffisante, ou de murs végétalisés.

5. TRAITEMENT DES BATTERIES DE GARAGES

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre par 150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (conformément au code de l'urbanisme).

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. TAILLE DES PLACES

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

III. NORMES

Il doit être créé au minimum :

a. Pour les constructions à usage d'habitation (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État) :

- une place de stationnement par logement.
- une place réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements. Ces places ne doivent pas être regroupées mais réparties dans l'opération, ni être situées en bout d'impasse afin de ne pas disparaître lors de la réalisation du prolongement éventuel.
- pour les ensembles de logements pour personnes âgées, une place par 140 m² de surface de plancher, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.
- pour les foyers-logements pour étudiants, une place pour deux chambres.
- pour les foyers-logements et locaux d'accueil pour handicapés, une place pour deux chambres.
- pour les hôtels sociaux hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logements, une place pour trois chambres.

b. Pour le logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État), les normes sont les suivantes :

Par la seule application du code de l'urbanisme:

Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

- c. Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher.
- d. Pour les entrepôts : des surfaces suffisantes pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.
- e. Pour les constructions à usage de commerces, bureaux, services (comprises dans le secteur tertiaire public ou privé) : une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
- f. Pour les équipements publics ou para-publics (c'est-à-dire privés remplissant une mission de service public) d'enseignement, culturels, 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 et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance. En outre, des aires de chargement, de décharge, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.
- g. Pour les hôtels : une place par 60 m² de surface de plancher.1) Maisons individuelles et immeubles collectifs (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État)

Il doit être créé :

- une place et demie par logement en collectif,
- deux places par logement en individuel.

IV. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :
 - de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
 - ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

V. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions spécifiques suivantes :

□ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite. L'évacuation des eaux et matières usées par infiltration est également interdite.
2. L'évacuation des eaux de pluie des jardins et des toitures des unités foncières dont la surface, ramenée à chaque bâtiment, est supérieure à 450 m², doit être assurée par des solutions d'infiltration, sous réserve de la compatibilité aux règles du P.E.R.
3. Les réseaux divers de distribution doivent être souterrains.

CHAPITRE 43. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ43.2 DITE Z.A.C. DU « RECUEIL » À VILLENEUVE D'ASCQ

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ43.2 dite la Z.A.C. du « Recueil » à VILLENEUVE D'ASCQ est une zone affectée principalement à l'habitat.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 27.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement de caravanes, à l'exception des installations provisoires des chantiers et foires, des installations prévues à l'article 2 et du stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. Les terrains de campement et de caravanage, sauf les aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage.
4. Les parcs et villages résidentiels de loisirs.
5. Les habitations légères de loisirs ("maisons mobiles", bungalows).
6. L'ouverture de toute carrière.
7. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
8. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.
9. A l'intérieur de l'emprise de terrain délimitée par les aplombs des lignes électriques haute et moyenne tension et étendue de 5 mètres vers les terrains extérieurs, les constructions nouvelles autres que les clôtures et les équipements collectifs ou d'utilité publique.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.
2. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. La création d'établissements à usage commercial d'une surface inférieure à 2.000 m² comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, est autorisée, sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et que l'activité considérée corresponde à des besoins liés au caractère de la zone.

2. Le stationnement de 1 à 3 caravanes est autorisé pendant moins de trois mois continus sous réserve, d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.

3. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées au code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :

- En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions relatives aux hauteurs du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
- En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,

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

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

4. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

ARTICLE 3.DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher .
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 30 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
- 60 % dans les autres cas.

3. EXCEPTIONS

Le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

- a. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
- b. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.
- c. en cas de "dent creuse".

d. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.

e. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

f. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 16,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Toutefois :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur à l'égout des toitures ne doit pas excéder 9 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

Dans le cas de « dent creuse » une hauteur sous corniche identique à celle de l'un des immeubles voisin peut être imposée pour des raisons architecturales.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée (ou de la marge de recul inscrite au plan). Ce retrait ne peut être inférieur à 5 mètres.

Toutefois :

- ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation en façade à partir de celle de l'une des constructions voisines peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

4. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

- Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

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

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

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

c. Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenants à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

d. Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

2. ABRIS DE JARDIN ET ABRIS À BÛCHES

a. Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenants 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 attenants à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10m² sont soumis au régime de droit commun du présent article.

b. Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

B. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I)-A) précité à l'exception des deux cas ci-après :

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée par le présent règlement (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur

2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative:

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

C. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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

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

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.
3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

a/ Choix des matériaux

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frottés ou feutrés.

b/ Traitement des façades

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles

ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent, soit être construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les « opérations groupées » à édifier dans la Z.A.C., l'implantation, la hauteur et l'aspect de la clôture, en limite de l'espace public et en limite séparative, donnent lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4 paragraphe I)-A)-3) les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir 40 % de la superficie de l'unité foncière.

2. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Le ratio de 15% d'espaces verts communs doit être réalisé de manière globale au sein de la Z.A.C., conformément au programme de la Z.A.C.

3. SUR LES UNITÉS FONCIÈRES INFÉRIEURES À 50 M²

L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions ne comportant pas création de surface de plancher sur les unités foncières de moins de 50 m².

4. CHANGEMENT DE DESTINATION

En cas de changement de destination de bâtiment existant sans changement d'emprise, il doit être aménagé des espaces végétalisés composés de buissons, arbustes, pelouses, arbres, si la surface est suffisante, ou de murs végétalisés.

5. TRAITEMENT DES BATTERIES DE GARAGES

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre par 150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

□ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. TAILLE DES PLACES

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

II. NORMES

1. Construction à usage d'habitation (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État)
 - une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher, le nombre total de places ne devant pas être inférieur au nombre de logements.

- une place réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements. Ces places ne doivent pas être regroupées mais réparties dans l'opération, ni être situées en bout d'impasse afin de ne pas disparaître lors de la réalisation du prolongement éventuel.

2. Foyers-résidences

- pour les ensembles de logements pour personnes âgées, une place par 140 m² de surface de plancher, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.
- pour les foyers-logements pour étudiants, une place pour deux chambres.
- pour les foyers-logements et locaux d'accueil pour handicapés, une place pour deux chambres.
- pour les hôtels sociaux hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logements, une place pour trois chambres.

3. Logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État)

Par la seule application du code de l'urbanisme :

- Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

4. Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher.
5. Pour les entrepôts : des surfaces suffisantes pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.
6. Pour les constructions à usage de commerces, bureaux, services (comprises dans le secteur tertiaire public ou privé) : une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
7. Pour les équipements publics ou para-publics (c'est-à-dire privés remplissant une mission de service public) d'enseignement, culturels, 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 et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance. En outre, des aires de chargement, de décharge, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.
8. Pour les hôtels : une place par 60 m² de surface de plancher.

III. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. À défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :
 - de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
 - ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.

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 43. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ43.2 DITE Z.A.C. DU « RECUEIL » À VILLENEUVE D'ASCQ

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ43.2 dite la Z.A.C. du « Recueil » à VILLENEUVE D'ASCQ est une zone affectée principalement à l'habitat.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 27.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement de caravanes, à l'exception des installations provisoires des chantiers et foires, des installations prévues à l'article 2 et du stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. Les terrains de campement et de caravanage, sauf les aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage.
4. Les parcs et villages résidentiels de loisirs.
5. Les habitations légères de loisirs ("maisons mobiles", bungalows).
6. L'ouverture de toute carrière.
7. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
8. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.
9. A l'intérieur de l'emprise de terrain délimitée par les aplombs des lignes électriques haute et moyenne tension et étendue de 5 mètres vers les terrains extérieurs, les constructions nouvelles autres que les clôtures et les équipements collectifs ou d'utilité publique.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.
2. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

3. La création d'établissements à usage commercial d'une surface inférieure à 2.000 m² comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, est autorisée, sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et que l'activité considérée corresponde à des besoins liés au caractère de la zone.

4. Le stationnement de 1 à 3 caravanes est autorisé pendant moins de trois mois continus sous réserve, d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.

5. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées au code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :

- En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions relatives aux hauteurs du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
- En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,

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

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

6. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher .
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 30 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
- 60 % dans les autres cas.

3. EXCEPTIONS

Le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

- a. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
- b. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.
- c. en cas de "dent creuse".

d. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.

e. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

f. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 16,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Toutefois :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur à l'égout des toitures ne doit pas excéder 9 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

Dans le cas de « dent creuse » une hauteur sous corniche identique à celle de l'un des immeubles voisin peut être imposée pour des raisons architecturales.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée (ou de la marge de recul inscrite au plan). Ce retrait ne peut être inférieur à 5 mètres.

Toutefois :

ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation en façade à partir de celle de l'une des constructions voisines peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

4. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

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

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

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

2. TOUTEFOIS, ET SOUS RÉSERVE DE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

c. Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenants à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

d. Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

3. ABRIS DE JARDIN ET ABRIS À BÛCHES

a. Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenants 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 attenants à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10m² sont soumis au régime de droit commun du présent article.

b. Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

B. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I)-A) précité à l'exception des deux cas ci-après :

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée par le présent règlement (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur

2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative:

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

C. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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

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

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

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, frottés ou feutrés.

b/ Traitement des façades

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles

ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent, soit être construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les « opérations groupées » à édifier dans la Z.A.C., l'implantation, la hauteur et l'aspect de la clôture, en limite de l'espace public et en limite séparative, donnent lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4 paragraphe I)-A)-3) les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir 40 % de la superficie de l'unité foncière.

2. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Le ratio de 15% d'espaces verts communs doit être réalisé de manière globale au sein de la Z.A.C., conformément au programme de la Z.A.C.

3. SUR LES UNITÉS FONCIÈRES INFÉRIEURES À 50 M²

L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions ne comportant pas création de surface de plancher sur les unités foncières de moins de 50 m².

4. CHANGEMENT DE DESTINATION

En cas de changement de destination de bâtiment existant sans changement d'emprise, il doit être aménagé des espaces végétalisés composés de buissons, arbustes, pelouses, arbres, si la surface est suffisante, ou de murs végétalisés.

5. TRAITEMENT DES BATTERIES DE GARAGES

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre par 150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

□ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

1. construction à usage d'habitation (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État)
 - une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher, le nombre total de places ne devant pas être inférieur au nombre de logements.

- une place réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements. Ces places ne doivent pas être regroupées mais réparties dans l'opération, ni être situées en bout d'impasse afin de ne pas disparaître lors de la réalisation du prolongement éventuel.

2. Foyers-résidences

- pour les ensembles de logements pour personnes âgées, une place par 140 m² de surface de plancher, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.
- pour les foyers-logements pour étudiants, une place pour deux chambres.
- pour les foyers-logements et locaux d'accueil pour handicapés, une place pour deux chambres.
- pour les hôtels sociaux hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logements, une place pour trois chambres.

3. Logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État)

Par la seule application du code de l'urbanisme :

- Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

4. Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher.

5. Pour les entrepôts : des surfaces suffisantes pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

6. Pour les constructions à usage de commerces, bureaux, services (comprises dans le secteur tertiaire public ou privé) : une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

7. Pour les équipements publics ou para-publics (c'est-à-dire privés remplissant une mission de service public) d'enseignement, culturels, 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 et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance. En outre, des aires de chargement, de décharge, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

8. Pour les hôtels : une place par 60 m² de surface de plancher.

III. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.

2. 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 44. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ44.1 DITE Z.A.C DU « PARC DU MOULIN » À WAMBRECHIES

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ44.1 dite la Z.A.C. du « Parc du Moulin » à WAMBRECHIES est une zone économique réservée à des activités de commerce de gros, de transport, de services, de bureaux, de fabrication et artisanales.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone UZ44 est fixée à 240.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des nomades et inscrits en emplacement réservé au plan.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles de plus 5 m², de matériaux de démolition, de déchets, sauf lorsqu'il s'agit de déchetteries organisées par une collectivité locale, et les dépôts à l'air libre d'anciens véhicules désaffectés, et sauf les exceptions prévues à l'article 2.
5. Les constructions à usage d'habitation, et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions prévues à l'article 2.
6. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
7. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, etc,
8. La création en batterie d'animaux, porc, volailles, etc,
9. Les activités de vente au détail de produits de consommation courante

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
 - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
 - soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.
4. Les dépôts à l'air libre autres que ceux autorisés à l'article 1 sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute

tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie. Les dépôts de vieilles ferrailles sont autorisés dans la limite de 5 m².

5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.

7. Sont autorisées les constructions à usage de bureaux nécessaires à un établissement industriel, artisanal ou commercial.

8. En limite du giratoire ouest dévié, sur les terrains où figurent les limites d'alignement mentionnées au plan, les seules occupations autorisées doivent être à usage des bureaux de locaux mixtes et services liés aux entreprises.

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 orielles, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 50% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ou minéralisées ne doit pas dépasser 80% de la surface de l'unité foncière.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

Le point le plus haut d'une construction est le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale est fixée à 21 mètres sous réserve de respecter les servitudes aéronautiques pour les terrains situés au sud du CD dévié et de 7,50 mètres pour les terrains situés au nord du CD dévié.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

Non réglementée.

3. HAUTEUR RELATIVE

Hauteur en limite sur le giratoire ouest du CD dévié :

La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas être supérieure au 2/3 de la hauteur du bâtiment principal.

La hauteur des constructions réalisées sur les terrains mitoyens au giratoire ouest du CD dévié et sur lesquels figurent les limites d'alignement mentionnées au plan, en façade ne peut pas être inférieure à 5 mètres et supérieure à 12 mètres.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimum, par rapport aux limites de voiries communes, est de 10 mètres pour l'ensemble des bâtiments.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tout point d'un bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle à 45° par rapport à l'horizontale sur la limite de propriété. La hauteur est comptée 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.

1. REcul DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉ :

Sauf indications complémentaires au plan ou dans les articles du règlement, le recul minimum de tout point du bâtiment par rapport à la limite de propriété est à 5 mètres.

2. REcul DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE L'EMPRISE DE L'ESPACE VERT :

Le recul minimum, par rapport aux limites de l'emprise de l'espace vert est de 5 mètres

3. REcul DES BÂTIMENTS RÉALISÉS SUR LES TERRAINS MITOYENS AU GIRATOIRE OUEST DU CD DÉVIÉ :

Les bâtiments réalisés sur les terrains mitoyens au giratoire ouest du CD dévié et sur lesquels figurent les limites d'alignement mentionnées au plan, doivent respecter les règles suivantes :

- a. Les bâtiments doivent être implantés sur la limite d'alignement situés à 5 mètres en recul de l'espace vert :
 - pour une proportion au moins égale au 2/3 du linéaire constructible, après application des autres règles du règlement lorsqu'il s'agit de la façade la plus grande du bâtiment ;
 - pour une proportion au moins égale au 4/5 du même linéaire dans le cas contraire.
- b. Les règles ci-dessus doivent être respectées dès la première phase lorsque la construction sur la parcelle comporte plusieurs phases.
- c. Cet alignement ne peut être transgressé ponctuellement que par des marquises d'entrée, murets pour le marquage du hall ou par des saillies ou recul (inférieur à 0,80 mètre) sur un linéaire total inférieur au 1/10 de la longueur de la façade.

4. IMPLANTATION PARALLÈLE AUX GRANDS AXES

Toutes les limites séparatives entre lots doivent être parallèles aux axes principaux figurant au plan. Les grands axes des bâtiments doivent être soit parallèles, soit perpendiculaires aux directions indiquées sur le plan. Seuls ne doivent pas respecter cette règle, les bâtiments « annexes » qui ne masquent pas plus de 40% de la surface du bâtiment principal et dont la hauteur n'est pas supérieure au 2/3 de la hauteur.

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

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- toute partie d'un bâtiment ne doit être masquée par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.
- entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. TRAITEMENT DES FAÇADES ET DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Toute construction doit viser une unité de composition d'aménagement de l'unité foncière.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être situées en façade latérale de mitoyenneté entre lots et doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies communes, de la rocade nord-ouest et du CD dévié et doivent être cernées par une partie du bâtiment ou par une haie.

Tout stockage est interdit dans l'emprise des espaces verts.

Les stockages d'emballage, rebuts, etc. doivent être situés en limite séparative entre parcelles et doivent dans toute la mesure du possible être placés en des lieux où elles ne sont pas visibles des

voies communes, de la rocade nord ouest et du CD dévié, à l'exception de l'enclos poubelle du muret d'accès. Ces zones clairement délimitées doivent être cernées, soit par une partie du bâtiment soit par une haie identique à celle des clôtures.

Les bâtiments annexes ne doivent pas masquer plus de 40 % de la surface de façade du bâtiment principal.

La façade des bâtiments réalisés sur les terrains mitoyens au giratoire ouest du CD dévié et sur lesquels figurent les limites d'alignement mentionnées au plan ou situés dans la zone UZ43.2, doit comporter des percements pour au moins 50 % de sa surface.

Pour la façade des bâtiments situés à l'alignement en limite sur le giratoire ouest du CD dévié, l'usage de bardage métallique et du béton gravillonné comme matériaux principaux n'est pas autorisé.

La publicité, les enseignes et pré-enseignes doivent être situées au-dessus du niveau de l'acrotère.

II. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Toute clôture grillagée doit avoir une hauteur de 1,50 mètre et doit être de couleur verte.

Toute haie plantée en limite de parcelle doit être entretenue et maintenue à une hauteur fixe de 1,50 mètre.

Pour des raisons liées à l'activité, il est toléré une hauteur de 2 mètres pour la clôture.

En limite séparative, hors espaces verts figurés au plan, la haie doit être implantée sur la limite de la parcelle et elle doit être doublée si nécessaire de la clôture grillagée côté intérieur.

Aucune clôture ne peut être posée sans haie.

En limite d'espaces verts figurés au plan, la clôture doit être implantée en limite de parcelle sans possibilité de planter une haie.

En limite des voiries de desserte, les clôtures doivent obligatoirement être installées contre les espaces verts figurés au plan et du côté opposé à la voirie.

Le long des rues de Bondues et de Marquette, la haie en façade voirie doit être plantée en limite de parcelle et elle doit être doublée si nécessaire de la clôture grillagée côté intérieur.

Aucune clôture ne doit être posée sans haie.

III. DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ENTRÉES DES PARCELLES

Les accès doivent être encadrés par deux murets situés dans le prolongement de la haie végétale. Ces murets regroupent les portails ; les compteurs des différents concessionnaires, l'enclos poubelles, le logo de la société et son propre éclairage.

Les dimensions de ces murets sont : 1,50 mètre pour la hauteur et 6 mètres en façade pour la longueur totale des deux côtés de l'entrée des parcelles. Ils doivent être obligatoirement réalisés en briques rouges 6,5/11/22.

Dans le cas d'une installation d'un transformateur électrique en limite de propriété, celui-ci peut prendre la place d'un des 2 murets, sa hauteur donne la hauteur du muret du côté de son implantation et il doit être réalisé ou habillé en briques identiques à celles du mur et en vis-à-vis. Les autres contraintes sont maintenues.

Le portail de fermeture de la parcelle peut être implanté en recul par rapport aux murets, afin de ménager une aire d'attente véhicule en dehors des voies publiques.

1. Entrées des parcelles ouvertes sur la voirie principale

L'entrée et les murets définis ci-dessus doivent être implantés dans l'alignement de la haie située en recul de 2 mètres par rapport à la limite de parcelle.

2. Entrées des parcelles ouvertes sur les voiries secondaires

L'entrée et les murets définis ci-dessus doivent être implantés dans l'alignement de la haie située en limite de parcelle.

3. Entrées des parcelles ouvertes sur la rue de Marquette et la rue de Bondues

L'entrée et les murets définis ci-dessus doivent être implantés dans l'alignement de la haie située en limite de parcelle.

IV. DISPOSITIONS RELATIVES À L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

À moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine d'un "élément de patrimoine architectural à protéger :

1. Sont interdites :

- les modifications et suppressions :

- du rythme entre pleins et vides,
- des dimensions, formes et position des percements,
- de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
- des éléments en saillie ou en retrait.
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, ces modifications ou suppressions peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale d'ensemble, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

2. Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées en respectant au mieux les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que ledit élément.

3. Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques au matériau d'origine ou être de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade doivent être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

4. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

5. En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

6. Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

7. Le choix des couleurs des enduits et peintures doit :

- prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément,
- être en harmonie avec les façades contiguës,
- permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

8. Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément de patrimoine architectural à protéger".

□ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

I. PLANTATIONS

L'emprise au sol des surfaces non imperméabilisées doit obligatoirement être traitée en espace vert, au minimum engazonné.

Les espaces plantés doivent représenter au minimum 20% de la surface de la parcelle.

Ces espaces plantés doivent être composés de :

- un arbre tige pour 100 m² d'espaces verts (hors les espaces de prescriptions paysagères portées au plan) avec un minimum de 10 arbres tiges par parcelle,
- et un minimum de 20% (compris les espaces de prescriptions paysagères portées au plan) de la surface espace vert plantés d'arbustes.

Le reste de la surface espace vert doit être au minimum engazonné.

Chaque parcelle doit être cernée à sa périphérie intérieure par une bande plantée ou engazonnée d'une largeur minimum de 3 mètres : bande d'espace vert de recul avant toute surface imperméabilisée à l'exception de la limite de voirie principale où la bande plantée doit être située à l'extérieur de la haie.

Sont exclus :

- les arbres tels les conifères nord-américains tels que thuya et chamaecyparis.
- les arbustes tels les conifères sans distinction de genres, d'espèces et de variétés.

II. HAIE ET CLÔTURE

Toute haie plantée en limite de parcelle doit être une haie arbustive d'essence identique à celle qui constitue la haie plantée en limite de voirie publique ; cette haie doit être entretenue et maintenue à une hauteur fixe de 1,50 mètre.

III. HAUTEUR DES ARBRES

Tout arbre isolé compris dans les carrés verts représentés au plan doit avoir une hauteur minimale de 4 mètres.

Autour des échangeurs, les espaces verts représentés au plan doivent comprendre des plantations d'arbustes bas d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,70 mètre.

Les espaces verts autres que ceux mentionnés aux alinéas ci-dessus et autres que ceux de la rue de Bondues doivent comprendre des plantations d'arbustes d'une hauteur de 1,50 mètre.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. NORMES

Il doit être aménagé :

- pour les surfaces de bureaux, 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
- pour les surfaces d'entrepôts, locaux industriels, etc., 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les accès à partir du CD dévié sont interdits.
- Les accès doivent avoir une largeur de 3,50 ou 6 mètres. Cet accès doit être encadré par deux murets situés dans le prolongement de la haie végétale.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les eaux pluviales recueillies sur toutes les surfaces imperméabilisées, doivent être dirigées par une conduite spéciale vers le réseau d'eaux pluviales.

Ces eaux doivent faire l'objet d'un tamponnement individuel afin de limiter le débit rejeté à charges de cession de terrain. Sur une parcelle, le propriétaire doit faire installer un piégeage primaire des hydrocarbures (lame plongeante) et des sables (décantation et filtre géotextile).

Pour les parcelles à risques, une vanne d'isolement doit être installée en amont du dispositif de tamponnement pour éviter une pollution accidentelle.

- Les branchements doivent être effectués au point de raccordement le plus proche des limites de la parcelle du terrain.

CHAPITRE 44. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ44.2 DITE Z.A.C DU « PARC DU MOULIN » À WAMBRECHIES

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ44.2 dite la Z.A.C. du « Parc du Moulin » à WAMBRECHIES est une zone économique réservée à des activités de commerce de gros, de transport, de services, de bureaux, de fabrication et artisanales.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone UZ44 est fixée à 240.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et les annexes de 10 m² maximum sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des nomades et inscrits en emplacement réservé au plan.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles de plus 5 m², de matériaux de démolition, de déchets, sauf lorsqu'il s'agit de déchetteries organisées par une collectivité locale, et les dépôts à l'air libre d'anciens véhicules désaffectés, et sauf les exceptions prévues à l'article 2.
5. Les constructions à usage d'habitation, et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions prévues à l'article 2.
6. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
7. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, etc.,
8. La création en batterie d'animaux, porc, volailles, etc.,
9. Les activités de vente au détail de produits de consommation courante.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
 - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
 - soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.
4. Les dépôts à l'air libre autres que ceux autorisés à l'article 1 sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute

tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie. Les dépôts de vieilles ferrailles sont autorisés dans la limite de 5 m².

5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.

7. Sont autorisées les constructions à usage de bureaux nécessaires à un établissement industriel, artisanal ou commercial.

8. En limite du giratoire ouest dévié, sur les terrains où figurent les limites d'alignement mentionnées au plan, les seules occupations autorisées doivent être à usage des bureaux de locaux mixtes et services liés aux entreprises.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 50% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ou minéralisées ne doit pas dépasser 80% de la surface de l'unité foncière.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

Le point le plus haut d'une construction est le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale est fixée à 21 mètres sous réserve de respecter les servitudes aéronautiques pour les terrains situés au sud du CD dévié et de 7,50 mètres pour les terrains situés au nord du CD dévié.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

Non réglementée.

3. HAUTEUR RELATIVE

Hauteur en limite sur le giratoire ouest du CD dévié :

La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas être supérieure au 2/3 de la hauteur du bâtiment principal.

La hauteur des constructions réalisées sur les terrains mitoyens au giratoire ouest du CD dévié et sur lesquels figurent les limites d'alignement mentionnées au plan, en façade ne peut pas être inférieure à 5 mètres et supérieure à 12 mètres.

La hauteur des constructions en façade ne peut pas être inférieure à 5 mètres.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimum, par rapport aux limites de voiries communes, est de 10 mètres pour l'ensemble des bâtiments.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tout point d'un bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle à 45° par rapport à l'horizontale sur la limite de propriété. La hauteur est comptée 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.

1. REcul DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉ :

Sauf indications complémentaires au plan ou dans les articles du règlement, le recul minimum de tout point du bâtiment par rapport à la limite de propriété est à 5 mètres.

2. REcul DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE L'EMPRISE DE L'ESPACE VERT :

Le recul minimum, par rapport aux limites de l'emprise de l'espace vert est de 5 mètres

3. REcul DES BÂTIMENTS RÉALISÉS SUR LES TERRAINS MITOYENS AU GIRATOIRE OUEST DU CD DÉVIÉ :

Les bâtiments réalisés sur les terrains mitoyens au giratoire ouest du CD dévié et sur lesquels figurent les limites d'alignement mentionnées au plan, doivent respecter les règles suivantes :

- a. Les bâtiments doivent être implantés sur la limite d'alignement situés à 5 mètres en recul de l'espace vert :
 - pour une proportion au moins égale au 2/3 du linéaire constructible, après application des autres règles du règlement lorsqu'il s'agit de la façade la plus grande du bâtiment ;
 - pour une proportion au moins égale au 4/5 du même linéaire dans le cas contraire.
- b. Les règles ci-dessus doivent être respectées dès la première phase lorsque la construction sur la parcelle comporte plusieurs phases.
- c. Cet alignement ne peut être transgressé ponctuellement que par des marquises d'entrée, murets pour le marquage du hall ou par des saillies ou recul (inférieur à 0,80 mètre) sur un linéaire total inférieur au 1/10 de la longueur de la façade.

4. IMPLANTATION DES FAÇADES SUD

Les façades sud des bâtiments principaux doivent être réalisées sur un seul alignement :

- pour une proportion au moins égale au 2/3 du linéaire constructible, après application des autres règles du règlement (notamment celles du prospect) lorsqu'il s'agit de la façade la plus grande du bâtiment ;
- pour une proportion au moins égale au 4/5 du même linéaire dans le cas contraire.

Les règles ci-dessus doivent être respectées dès la première phase lorsque la construction sur la parcelle comporte plusieurs phases.

Cet alignement ne peut être transgressé ponctuellement que par des marquises d'entrée, murets pour le marquage du hall ou par des saillies ou recul (inférieur à 0,80 mètre) sur un linéaire total inférieur au 1/10 de la longueur de la façade.

5. IMPLANTATION PARALLÈLE AUX GRANDS AXES

Toutes les limites séparatives entre lots doivent être parallèles aux axes principaux figurant au plan.

Les grands axes des bâtiments doivent être soit parallèles, soit perpendiculaires aux directions indiquées sur le plan. Seuls ne doivent pas respecter cette règle, les bâtiments « annexes » qui ne masquent pas plus de 40% de la surface du bâtiment principal et dont la hauteur n'est pas supérieure au 2/3 de la hauteur.

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

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- toute partie d'un bâtiment ne doit être masquée par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.
- entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. TRAITEMENT DES FAÇADES ET DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Toute construction doit viser une unité de composition d'aménagement de l'unité foncière.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être situées en façade latérale de mitoyenneté entre lots et doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies communes, de la rocade nord-ouest et du CD dévié et doivent être cernées par une partie du bâtiment ou par une haie.

Tout stockage est interdit dans l'emprise des espaces verts.

Les stockages d'emballage, rebuts, etc. doivent être situés en limite séparative entre parcelles et doivent dans toute la mesure du possible être placée en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies communes, de la rocade nord-ouest et du CD dévié, à l'exception de l'enclos poubelle du muret d'accès. Ces zones clairement délimitées doivent être cernées, soit par une partie du bâtiment soit par une haie identique à celle des clôtures.

Les bâtiments annexes ne doivent pas masquer plus de 40 % de la surface de façade du bâtiment principal.

La façade des bâtiments réalisés sur les terrains mitoyens au giratoire ouest du CD dévié et sur lesquels figurent les limites d'alignement mentionnées au plan ou situés dans la zone UZ44.2, doit comporter des percements pour au moins 50 % de sa surface.

Pour la façade des bâtiments situés à l'alignement en limite sur le giratoire ouest du CD dévié, l'usage de bardage métallique et du béton gravillonné comme matériaux principaux n'est pas autorisé.

La publicité, les enseignes et pré-enseignes doivent être situées au-dessus du niveau de l'acrotère.

II. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Toute clôture grillagée doit avoir une hauteur de 1,50 mètre et doit être de couleur verte.

Toute haie plantée en limite de parcelle doit être entretenue et maintenue à une hauteur fixe de 1,50 mètre.

Pour des raisons liées à l'activité, il est toléré une hauteur de 2 mètres pour la clôture.

En limite séparative, hors espaces verts figurés au plan, la haie doit être implantée sur la limite de la parcelle et elle doit être doublée si nécessaire de la clôture grillagée côté intérieur.

Aucune clôture ne peut être posée sans haie.

En limite d'espaces verts figurés au plan, la clôture doit être implantée en limite de parcelle sans possibilité de planter une haie.

En limite des voiries de desserte, les clôtures doivent obligatoirement être installées contre les espaces verts figurés au plan et du côté opposé à la voirie.

Le long des rues de Bondues et de Marquette, la haie en façade voirie doit être plantée en limite de parcelle et elle doit être doublée si nécessaire de la clôture grillagée côté intérieur.

Aucune clôture ne doit être posée sans haie.

III. DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ENTRÉES DES PARCELLES

Les accès doivent être encadrés par deux murets situés dans le prolongement de la haie végétale. Ces murets regroupent les portails ; les compteurs des différents concessionnaires, l'enclos poubelles, le logo de la société et son propre éclairage.

Les dimensions de ces murets sont : 1,50 mètre pour la hauteur et 6 mètres en façade pour la longueur totale des deux côtés de l'entrée des parcelles. Ils doivent être obligatoirement réalisés en briques rouges 6,5/11/22.

Dans le cas d'une installation d'un transformateur électrique en limite de propriété, celui-ci peut prendre la place d'un des 2 murets, sa hauteur donne la hauteur du muret du côté de son implantation et il doit être réalisé ou habillé en briques identiques à celles du mur et en vis-à-vis. Les autres contraintes sont maintenues.

Le portail de fermeture de la parcelle peut être implanté en recul par rapport aux murets, afin de ménager une aire d'attente véhicule en dehors des voies publiques.

1. Entrées des parcelles ouvertes sur la voirie principale
2. L'entrée et les murets définis ci-dessus doivent être implantés dans l'alignement de la haie située en recul de 2 mètres par rapport à la limite de parcelle.

3. Entrées des parcelles ouvertes sur les voiries secondaires
4. L'entrée et les murets définis ci-dessus doivent être implantés dans l'alignement de la haie située en limite de parcelle.
5. Entrées des parcelles ouvertes sur la rue de Marquette et la rue de Bondues
6. L'entrée et les murets définis ci-dessus doivent être implantés dans l'alignement de la haie située en limite de parcelle.

□ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

I. PLANTATIONS

L'emprise au sol des surfaces non imperméabilisées doit obligatoirement être traitée en espace vert, au minimum engazonné.

Les espaces plantés doivent représenter au minimum 20% de la surface de la parcelle.

Ces espaces plantés doivent être composés de :

- un arbre tige pour 100 m² d'espaces verts (hors les espaces de prescriptions paysagères portées au plan) avec un minimum de 10 arbres tiges par parcelle,
- et un minimum de 20% (compris les espaces de prescriptions paysagères portées au plan) de la surface espace vert plantés d'arbustes.

Le reste de la surface espace vert doit être au minimum engazonné.

Chaque parcelle doit être cernée à sa périphérie intérieure par une bande plantée ou engazonnée d'une largeur minimum de 3 mètres : bande d'espace vert de recul avant toute surface imperméabilisée à l'exception de la limite de voirie principale où la bande plantée doit être située à l'extérieur de la haie.

Sont exclus :

- les arbres tels les conifères nord-américains tels que thuya et chamaecyparis.
- les arbustes tels les conifères sans distinction de genres, d'espèces et de variétés.

II. HAIE ET CLÔTURE

Toute haie plantée en limite de parcelle doit être une haie arbustive d'essence identique à celle qui constitue la haie plantée en limite de voirie publique ; cette haie doit être entretenue et maintenue à une hauteur fixe de 1,50 mètre.

III. HAUTEUR DES ARBRES

Tout arbre isolé compris dans les carrés verts représentés au plan doit avoir une hauteur minimale de 4 mètres.

Autour des échangeurs, les espaces verts représentés au plan doivent comprendre des plantations d'arbustes bas d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,70 mètre.

Les espaces verts autres que ceux mentionnés aux alinéas ci-dessus et autres que ceux de la rue de Bondues doivent comprendre des plantations d'arbustes d'une hauteur de 1,50 mètre.

□ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. NORMES

Il doit être aménagé :

- pour les surfaces de bureaux, 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
- pour les surfaces d'entrepôts, locaux industriels, etc., 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les accès à partir du CD dévié sont interdits.
- Les accès doivent avoir une largeur de 3,50 ou 6 mètres. Cet accès doit être encadré par deux murets situés dans le prolongement de la haie végétale.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Les eaux pluviales recueillies sur toutes les surfaces imperméabilisées, doivent être dirigées par une conduite spéciale vers le réseau d'eaux pluviales.

Ces eaux doivent faire l'objet d'un tamponnement individuel afin de limiter le débit rejeté à charges de cession de terrain. Sur une parcelle, le propriétaire doit faire installer un piégeage primaire des hydrocarbures (lame plongeante) et des sables (décantation et filtre géotextile).

Pour les parcelles à risques, une vanne d'isolement doit être installée en amont du dispositif de tamponnement pour éviter une pollution accidentelle.

- Les branchements doivent être effectués au point de raccordement le plus proche des limites de la parcelle du terrain.

CHAPITRE 45. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ45.1 DITE Z.A.C « LE GRAND COTTIGNIES » À WASQUEHAL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ45.1 dite la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL est une zone urbaine mixte de densité élevée, affectée à l'habitat et aux services publics et privés.

La surface de plancher constructible autorisée pour les besoins de la zone ne peut excéder 29.540 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Dans les opérations groupées de logements individuels à réaliser, la densité de l'opération doit être inférieure ou égale à la surface de plancher affectée à la zone.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile sauf : les installations provisoires pour chantiers et foires, le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.
6. Les dépôts de matériaux sur l'ensemble des berges des rivières, sauf dans le cadre de travaux d'aménagement programmés sur le domaine public fluvial.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
2. Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

II. TYPES AUTORISÉS SOUS CONDITION

1. Les établissements à usage d'activité, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur.
2. Les dépôts à l'air libre sont autorisés sous réserve de respecter de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie.

3. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

4. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :

- En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 10 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
- En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,

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

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

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

5. En toiture, l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de rayonnement solaire est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 10 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques ».

6. Est autorisée la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France quelle que soit la dimension du terrain.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel

2. NORME

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 50 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation, 100 % dans les autres cas.

3. EXCEPTIONS

Le dépassement de l'emprise fixée au paragraphe ci-dessus est autorisé dans les cas suivants :

- a. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
- b. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris-

- c. en cas de "dent creuse".
- d. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées à condition de ne pas augmenter le nombre de logements :
- e. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- f. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée :

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder :

- 13 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.
- 15 mètres maximum pour les logements collectifs, à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.
- 10 mètres, dans une bande de 25 mètres de profondeur à compter de la marge de recul inscrite au plan. Ce plafonnement de hauteur est repéré au plan par des étoiles.

En cas de terrain en pente, la hauteur absolue est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Exceptions :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

- 6 mètres,
- 10 mètres maximum pour les logements collectifs,
- 5 mètres, dans une bande de 25 mètres de profondeur à compter de la marge de recul inscrite au plan. Ce plafonnement de hauteur est repéré au plan par des étoiles.

3. HAUTEUR RELATIVE

1. La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

2. Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2. Sur les unités foncières dont le front à rue non bâti est riverain d'une voie publique ou privée sur une longueur inférieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière contiguë.

3. Sur les unités foncières dont le front à rue non bâti est riverain d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée (ou de la marge de recul inscrite au plan) :

Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

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

5. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Toutefois, dans le cas d'un front bâti constitué, l'implantation du garage peut être réalisée en continuité de celui-ci, à l'exclusion de la réalisation des opérations groupées et des lotissements.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

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

7. Dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation en façade à partir de celle de l'une des constructions voisines peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

2. TOUTEFOIS, ET SOUS RÉSERVE DE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

c. Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenants à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

- d.** Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

B. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe précité à l'exception des deux cas ci-après :

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

- a.** À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée au I/ B/ du présent article- (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

- b.** Au-delà de cette bande de quinze mètres :

la construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative:

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;

- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

C. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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

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

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

Les constructions individuelles ne peuvent en aucun cas être mitoyennes, sauf dans les opérations groupées où la mitoyenneté est autorisée.

ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frottés ou feutrés.

2. TRAITEMENT DES FAÇADES

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées"-doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

B. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. À défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

C. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Les clôtures doivent être obligatoirement constituées de haies vives, de hauteur limitée à 2 mètres.

Elles peuvent être doublées d'un grillage plastifié vert sur potelets verts reposant ou non sur un mur bahut de hauteur maximale de 0,80 mètres, le tout ne pouvant excéder 1,50 mètre.

Toute clôture non doublée d'une haie est interdite.

La hauteur des portes ne peut dépasser la hauteur des clôtures. Le cas échéant, les pilastres doivent être construits dans les mêmes matériaux que la construction.

□ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. Espaces libres de chaque unité foncière

L'emprise des espaces verts plantés et engazonnés doit représenter au minimum 30 % de l'unité foncière.

2. À l'intérieur de la marge de recul inscrite au plan et dans une bande de 25 mètres à compter de cette marge de recul, les mouvements de terre et plantations réalisés en accompagnement de la VRU doivent être préservés. Les espaces verts à réaliser sur les unités foncières voisines des aménagements existants doivent être composés d'essences de même type plantées en continuité de façon à maintenir une homogénéité de traitement.

□ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L.421-3 alinéa 6 du code de l'urbanisme).

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

B. TAILLE DES PLACES

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

II. NORMES

Il doit être créé :

- trois places de stationnement par maison individuelle (y compris le garage éventuel) dont une place pour le stationnement temporaire des résidents et des visiteurs ;
- pour les logements collectifs, deux places pour les programmes de cinq logements maximum, une place et demi par logement (arrondi au nombre entier supérieur) pour les programmes de plus de cinq logements.

Il doit être créé au minimum une place réservée aux visiteurs par tranche de quatre logements pour les opérations comportant plus de 20 logements. Ces places ne doivent pas être regroupées mais réparties dans l'opération, ni être situées en bout d'impasse afin de ne pas disparaître lors de la réalisation du prolongement éventuel.

III. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :
 - de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
 - ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

IV. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions spécifiques suivantes :

□ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite. L'évacuation des eaux et matières usées par infiltration est également interdite.
2. L'évacuation des eaux de pluie des jardins et des toitures des unités foncières dont la surface, ramenée à chaque bâtiment, est supérieure à 450 m², doit être assurée par des solutions d'infiltration, sous réserve de la compatibilité aux règles du P.E.R.
3. Les réseaux divers de distribution doivent être souterrains.

CHAPITRE 45. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ45.2 DITE Z.A.C. « LE GRAND COTTIGNIES » À WASQUEHAL -

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ45.2 dite la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL est une zone affectée à l'habitat et aux services publics et privés.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 19.920 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Dans les opérations groupées de logements individuels à réaliser :

- la densité de l'opération doit être inférieure ou égale à la surface de plancher affectée à la zone.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement de caravanes, à l'exception des installations provisoires des chantiers et foires, des installations prévues à l'article 2 et du stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. Les terrains de campement et de caravanage, sauf les aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage.
4. Les parcs et villages résidentiels de loisirs.
5. Les habitations légères de loisirs ("maisons mobiles", bungalows).
6. L'ouverture de toute carrière.
7. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
8. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.
2. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. La création d'établissements à usage commercial d'une surface inférieure à 2.000 m² comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, est autorisée, sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et que l'activité considérée corresponde à des besoins liés au caractère de la zone.

2. Le stationnement de 1 à 3 caravanes est autorisé pendant moins de trois mois continus sous réserve, d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.

3. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées au code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :
 - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions relatives aux hauteurs du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
 - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
 - Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
 - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.
4. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les orielles, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 30%.

3. EXCEPTIONS

Le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

- a. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
- b. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.
- c. en cas de "dent creuse".
- d. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.

- e. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- f. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 13 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Toutefois :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur à l'égout des toitures ne doit pas excéder 6 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

Dans le cas de « dent creuse » une hauteur sous corniche identique à celle de l'un des immeubles voisin peut être imposée pour des raisons architecturales.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle

s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée (ou de la marge de recul inscrite au plan). Ce retrait ne peut être inférieur à 5 mètres.

Toutefois :

ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation en façade à partir de celle de l'une des constructions voisines peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

4. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

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

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

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

2. TOUTEFOIS, ET SOUS RÉSERVE DE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

c. Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenants à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

d. Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

3. ABRIS DE JARDIN ET ABRIS À BÛCHES

a. Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenants 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 attenants à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10m² sont soumis au régime de droit commun du présent article.

b. Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

B. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I)-A) précité à l'exception des deux cas ci-après :

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée par le présent règlement (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur

2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative:

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

C. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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

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

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

4. Les constructions individuelles ne peuvent en aucun cas être mitoyennes, sauf dans les opérations groupées où la mitoyenneté est autorisée.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frottés 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 être construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

C. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Les clôtures doivent être obligatoirement constituées de haies vives, de hauteur limitée à 2 mètres.

Elles peuvent être doublées d'un grillage plastifié vert sur potelets verts reposant ou non sur un mur bahut de hauteur maximale de 0,80 mètres, le tout ne pouvant excéder 1,50 mètre.

Toute clôture non doublée d'une haie est interdite.

La hauteur des portes ne peut dépasser la hauteur des clôtures. Le cas échéant, les pilastres doivent être construits dans les mêmes matériaux que la construction.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige,
2. Dans les secteurs de parc repérés au plan par l'indice SP, tout déboisement rendu nécessaire par le projet doit être compensé par la plantation d'arbres sur l'unité foncière, à raison de 4 pour 1 et d'une circonférence de 25-30 cm mesurée à un mètre du sol. Il doit être tenu compte de la valeur écologique et économique du reboisement.
3. L'emprise des espaces verts plantés et engazonnés doit représenter au minimum 50 % de l'unité foncière.
4. Les espaces verts à réaliser sur les parcelles voisines des aménagements existants doivent être composés d'essences de même type plantés en continuité, de façon à maintenir une homogénéité de traitement.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

B. TAILLE DES PLACES

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

II. NORMES

Il doit être créé au minimum :

- trois places de stationnement par maison individuelle (y compris le garage éventuel) dont une place pour le stationnement temporaire des résidents et des visiteurs ;
- pour les logements collectifs, deux places pour les programmes de cinq logements maximum, une place et demi par logement (arrondi au nombre entier supérieur) pour les programmes de plus de cinq logements.

Il doit être créé au minimum une place réservée aux visiteurs par tranche de quatre logements pour les opérations comportant plus de 20 logements. Ces places ne doivent pas être regroupées mais réparties dans l'opération, ni être situées en bout d'impasse afin de ne pas disparaître lors de la réalisation du prolongement éventuel.

III. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.

2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.

3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

IV. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 45. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ45.3 DITE Z.A.C « LE GRAND COTTIGNIES » À WASQUEHAL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ45.3 dite la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL est une zone à dominante commerciale, permettant toutefois une mixité avec certaines activités économiques.

Cette zone a pour objet de gérer l'évolution des pôles commerciaux de périphérie, par une meilleure maîtrise de leur développement.

La surface de plancher constructible autorisée pour les besoins de la zone ne peut excéder 36.500m² (dont 24.283 m² d'existant). La surface de plancher à créer est répartie comme suit :

- 9.217 m² de surface de plancher à créer pour les commerces,
- 3.000 m² de surface de plancher à créer pour les bureaux.

Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² y sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

Tous, à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont seuls autorisés :

1. La construction et l'extension mesurée, dès lors qu'elles n'aggravent pas les conditions de desserte et de sécurité de la zone, de bâtiments à usage d'activité :
 - de commerce de détail,
 - d'hôtellerie et de restauration,
 - de services à caractère artisanal ouvert au public avec vente au détail en magasin,
 - de services aux particuliers,
 - dans la zone Uxr (PLU1) les activités autorisées ci-dessus doivent répondre à une vocation récréative, culturelle sportive ou être en lien avec l'univers de l'enfant
2. Les constructions à usage de bureaux.
3. L'extension mesurée et les travaux visant à améliorer la solidité des établissements industriels, artisanaux (comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement et sous réserve de la législation en vigueur), de bureaux et services.
4. Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
5. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
6. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (autre qu'à usage d'habitation) détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
7. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
 - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
 - soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.
8. Les dépôts à l'air libre sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie.

9. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.

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

11. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :

- En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 10 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
- En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,

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

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

12. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

13. En toiture, l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de rayonnement solaire est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 10 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques ».

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les orielles, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

Surfaces imperméabilisées et emprise au sol :

- Les constructions, voiries, aires de stationnement, aires de stockage, ainsi que toute surface imperméabilisée ne peuvent excéder 90 % de la superficie de l'unité foncière.
- L'emprise au sol des constructions, tous types d'occupation confondus, ne peut excéder 60 %.
- Exceptions

Toutefois, le dépassement de cette emprise est autorisé dans les cas suivants :

- sur les unités foncières dont la longueur de façade est égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 21 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Exceptions :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement de 1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur des constructions ne peut excéder 21 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement, ou à la marge de recul inscrite au plan, ou à la limite de la voie privée.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au document graphique) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent, pour la façade entière ou pour un segment, soit être édifiées à l'alignement, ou obéir à la marge de recul inscrite au plan, ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait à l'alignement, ou de la marge de recul inscrite au plan, ou de la limite de la voie privée.

Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

2. En l'absence marge de recul reportée au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de cinq mètres par rapport à l'alignement, ou à la limite d'une voie privée, sur les voies qui constituent une limite avec une zone urbaine mixte, à urbanisé constructible, à urbanisée différée, agricole ou naturelle.

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

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. LES CONSTRUCTIONS EN LIMITE SÉPARATIVE SONT INTERDITES LE LONG DE LA ZONE UZ45.2 VOISINE.

1. Tout point d'un bâtiment doit donc être compris :

- dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'un mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance comptée horizontalement du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à trois mètres.

2. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement sont autorisés :

a. À l'intérieur d'une bande de vingt mètres de profondeur à compter de l'alignement, ou de la marge de recul inscrite au plan, ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- La construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 20 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder sur la limite séparative non latérale :
- 3,20 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerces.
- 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment, sauf si les propriétaires voisins concernés sont d'accord pour dépasser cette hauteur et édifier des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur. Cette limite de 5 mètres est portée à 7 mètres lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement d'une activité industrielle ou artisanale implantée dans la zone (exemple : pont roulant).

b. Au-delà de cette bande de vingt mètres de profondeur :

La construction de bâtiment jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur n'excède pas en limite séparative à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent :

- 3,20 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerces.
- 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment, sauf si les propriétaires voisins concernés sont d'accord pour dépasser cette hauteur et édifier des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur. Cette limite de 5 mètres est portée à 7 mètres lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement d'une activité industrielle ou artisanale implantée dans la zone (exemple : pont roulant).

Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

c. Dans tous les cas (dans et hors la bande de 20 mètres) et sous réserve du recul éventuel de 15 mètres prescrit au paragraphe 1c, la hauteur sur les limites séparatives ne peut excéder 3,20 mètres si elles constituent également une limite,

- avec une zone urbaine mixte, à urbanisé constructible, à urbanisée différée, agricole ou naturelle.
- avec une zone urbaine mixte, à moins qu'il ne s'agisse d'édifier un bâtiment à usage autre que d'habitation contigu à un bâtiment à usage d'activités sis dans l'une de ces zones.

d. Les hauteurs constructibles sur les limites séparatives citées aux paragraphes a, b, c ci-dessus sont à compter à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

B. POUR LES EXTENSIONS

Sous réserve de l'application des autres dispositions du présent règlement et notamment de celles du paragraphe I)-A) ci-dessus.

1. Sont autorisées les extensions de bâtiments :

- soit en jouxtant une ou des limites séparatives de l'unité foncière
- soit à une distance du point le plus proche de cette ou de ces limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

2. Sur les unités foncières issues d'"opérations groupées", les extensions de bâtiments implantés à moins de 3 mètres de la limite séparative et ne la jouxtant pas sont autorisées, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette extension au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à celle du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à deux mètres.

3. Sur les unités foncières dont la longueur de façade est égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

- À l'intérieur d'une bande de vingt mètres à compter de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée au I/ B/ du présent article, soit respecter une marge d'isolement de deux mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté pour les bâtiments à usage de bureaux, de services, d'habitations, de commerces, ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment.

- Au-delà de cette bande de vingt mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures pour les bâtiments à usage de bureaux, de services, de commerces, d'habitations ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment.

Les hauteurs constructibles sur les limites séparatives sont à compter à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte au site.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

A. QUALITÉ ARCHITECTURALE DES BÂTIMENTS

- a. Le bâtiment doit tenir compte de la composition d'aménagement d'ensemble du site par une intégration dans son environnement paysager.
- b. Dans le cadre du volet paysager de l'autorisation d'occupation du sol, il doit être démontré que la conception du projet conduit à une intégration du bâtiment en terme de volumétrie, de rythme, de choix des matériaux et des couleurs employées.
- c. Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.
- d. Les bétons peuvent rester bruts de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.
- e. Les parties de construction et installations édifiées sur des terrasses (tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.
- f. Les bâtiments annexes, les ajouts, ainsi que les garages, doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

B. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES AIRES DE STOCKAGE

- a. Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires ne seront pas visibles des voies et espaces ouverts au public.
- b. Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale permettant une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes.

- c. Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres doivent être intégrés à la clôture ou dans un muret technique prévu à cet effet.
- d. Les bennes réservées à la collecte des déchets ne doivent pas être visibles des voies et espaces ouverts au public. Elles doivent être dissimulées par un muret s'intégrant à la composition architecturale d'ensemble des bâtiments ou par un écran végétal.
- e. Les aires de stockage et de manœuvre, et les accès aux bâtiments techniques doivent être traités de manière à ne pas être visibles des infrastructures routières environnantes. Ils sont traités en harmonie avec l'architecture du bâtiment et le paysagement environnant

C. TRAITEMENT DES CLÔTURES

- Les clôtures assurant la fermeture de cours de service sont construites en murs en plein.
- En limite de voie publique, les clôtures doivent observer un recul de 2 mètres, celui-ci doit être planté de haies vives et de plantes arbustives.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

1. Espaces libres de chaque unité foncière

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être végétalisés avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

2. Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zones urbaine mixte, à urbanisé constructible, à urbanisée différée, agricole ou naturelle. doivent être plantés d'arbres de haute tige, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

3. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

4. Les installations techniques et les aires de stockage de matériaux doivent être ceinturées par une haie végétale. Cette haie devra être composée d'essences à feuilles persistantes.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (conformément au code de l'urbanisme).

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

B. TAILLE DES PLACES

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

II. NORMES

Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour la totalité des véhicules du personnel et de la clientèle,
- pour les constructions nouvelles et extensions à usage d'activités commerciales, autres que celles figurant à l'alinéa ci-dessous, ainsi que pour les bureaux, il doit être créé au moins une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
- pour les lotissements commerciaux ou les "opérations groupées" à réaliser, il doit être créé une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher. Le nombre de places de stationnement est comptabilisé en additionnant la surface de plancher totale de l'opération. Elles feront partie des terrains réservés à usage collectif, comme le prévoit l'article R.315-5 du code de l'urbanisme.
- il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

III. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :
 - de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
 - ou de l'acquisition de places

IV. PAYSAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT ET CHEMINEMENT PIÉTONNIER

Toute aire de stationnement de plus de 15 places doit être plantée à raison d'au moins 1 arbre de diamètre minimal 25-30 cm pour 15 places avec un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent et une protection efficace contre les chocs des véhicules.

Toute aire de stationnement doit également être plantée d'arbustes avec une épaisseur de 30 cm minimale de terre végétale, à raison d'1 m² au moins pour 20 places.

Les arbres et plantations arbustives seront regroupés en fonction d'un plan paysager établi sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 45. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ45.4 DITE Z.A.C « LE GRAND COTTIGNIES » À WASQUEHAL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ45.4 est une zone économique bénéficiant d'une situation privilégiée, soit par sa proximité du centre-ville, soit par sa desserte. Il convient d'y favoriser, selon le règlement de chaque zone, la mixité d'activités économiques par l'implantation d'activités tertiaires, de bureaux, de commerces, de services, et d'activités industrielles ou artisanales.

Certaines zones sont spécialisées telle que la zone Ugz28 (PLU1) dite la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL, il s'agit d'une zone affectées aux activités de bureaux et de services.

La surface de plancher pour la zone est fixée à 13.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, toutes les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Ne sont autorisées que les activités tertiaires, bureaux, services, artisanales, de loisirs, hôtels et restaurants ainsi que la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France quelle que soit la dimension du terrain.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les orielles, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface d'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45 % de la superficie de l'unité foncière lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est constitué par le bureau, les loisirs, les services, la restauration (hors parkings construits en souterrain, en sous-sol ou en étages).

La surface imperméabilisée ne peut toutefois pas excéder 85 % de l'unité foncière.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

a. La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 21 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

b. En cas de terrain en pente, la hauteur absolue est comptée à partir du plan horizontal de référence.

c. Exceptions :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées.
- Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement de l'activité.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

d. Hauteur à l'égout des toitures

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 21 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

2. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder :

- la distance comptée horizontalement entre ces deux points lorsque l'axe de la voie constitue la limite avec une zone urbaine mixte, à urbaniser mixte.
- les 3/2 de la distance comptée horizontalement entre ces deux points dans les autres cas.

Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan).

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou pour un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul prévue au plan) ou de la limite de la voie privée.

Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

2. En l'absence de marge de recul reportée au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou à la limite d'une voie privée) sur les voies dont l'axe constitue une limite avec une zone urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle, sauf si le pétitionnaire apporte la preuve que les constructions ou installations prévues à cet alignement (ou sur cette limite de voie privée) ne présentent aucune gêne ni nuisance pour l'environnement.

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

4. un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie publique est imposé sur les unités foncières riveraines des rues du Grand Cottignies, du Triez et des voies nouvelles.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Est autorisée la construction de bâtiment jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur n'excède pas sur cette ou ces limites 5 mètres, sauf si les propriétaires voisins concernés sont d'accord pour dépasser cette hauteur et édifier des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur.

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte à un site urbain ou à un ensemble architectural de qualité.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

2. TRAITEMENT DES FAÇADES

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

B. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Pour les constructions à usage tertiaire sur une même unité foncière, dans le cas de plusieurs bâtiments, toutes les toitures doivent être traitées de la même manière.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

C. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

1. TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITE D'ESPACE PUBLIC ET DANS LA PROFONDEUR DU REcul OU DU RETRAIT

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

Les clôtures assurant la fermeture de cours de service doivent être construites en murs en plein. En limite de voie publique, les clôtures doivent observer un recul de 2 mètres, celui-ci doit être planté de haies vives et de plantes arbustives.

2. TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES POUR TOUTE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

1. Espaces libres de chaque unité foncière

La surface paysagée doit correspondre à 15 % de l'unité foncière y compris l'accompagnement des aires de stationnement, dont 50 % en gazon ou prairie et 50 % en massif planté, à raison d'un plan minimum par m², dont plans forestiers, baliveaux et arbustes.

Les arbres de haute tige, diamètre 25-30 cm minimum sont plantés à raison d'au moins 1 arbre pour 95 m² de surface d'espaces verts.

2. Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zones urbaines mixtes, à urbaniser mixtes, agricoles ou naturelles doivent être plantés d'arbres de haute tige, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

3. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. NORMES

1. Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

2. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureaux, il doit être créé au moins une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

3. Dans tous les cas le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.

II. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

4. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.

5. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 100 mètres dont il justifie la pleine propriété.

6. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres,

- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement de plus de 15 places doit être plantée à raison d'au moins 1 arbre de diamètre minimal 25-30 cm pour 15 places avec un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent et une protection efficace contre les chocs des véhicules. Toute aire de stationnement doit également être plantée d'arbustes avec une épaisseur de 30 cm minimale de terre végétale, à raison d'1m² au moins pour 20 places. Les arbres et plantations arbustives doivent être regroupés en fonction d'un plan paysager établi sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 45. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ45.5 DITE Z.A.C « LE GRAND COTTIGNIES » À WASQUEHAL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ45.5 est une zone économique bénéficiant d'une situation privilégiée, soit par sa proximité du centre-ville, soit par sa desserte. Il convient d'y favoriser, selon le règlement de chaque zone, la mixité d'activités économiques par l'implantation d'activités tertiaires, de bureaux, de commerces, de services, et d'activités industrielles ou artisanales.

Certaines zones sont spécialisées telle que la zone UZ45.5 dite la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL, il s'agit d'une zone affectées aux activités de bureaux et de services.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 38.400 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, toutes les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Ne sont autorisées que les activités tertiaires, bureaux ainsi que la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France quelle que soit la dimension du terrain.

□ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

□ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface d'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45 % de la superficie de l'unité foncière lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est constitué par le bureau, les loisirs, les services, la restauration (hors parkings construits en souterrain, en sous-sol ou en étages).

La surface imperméabilisée ne peut toutefois pas excéder 85 % de l'unité foncière.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

1. La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 21 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

2. En cas de terrain en pente, la hauteur absolue est comptée à partir du plan horizontal de référence.

3. Exceptions :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées.
- Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement de l'activité.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 21 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder :

- la distance comptée horizontalement entre ces deux points lorsque l'axe de la voie constitue la limite avec une zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte.
- les 3/2 de la distance comptée horizontalement entre ces deux points dans les autres cas.

Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan).

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou pour un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul prévue au plan) ou de la limite de la voie privée.

Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

2. En l'absence de marge de recul reportée au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou à la limite d'une voie privée) sur les voies dont l'axe constitue une limite avec une zone urbaine mixte, à urbaniser, agricole ou naturelle, sauf si le pétitionnaire apporte la preuve que les constructions ou installations prévues à cet alignement (ou sur cette limite de voie privée) ne présentent aucune gêne ni nuisance pour l'environnement.

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

4. un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie publique est imposé sur les unités foncières riveraines des rues du Grand Cottignies, du Triez et des voies nouvelles.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Est autorisée la construction de bâtiment jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur n'excède pas sur cette ou ces limites 5 mètres, sauf si les propriétaires voisins concernés sont d'accord pour dépasser cette hauteur et édifier des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur.

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieures à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte à un site urbain ou à un ensemble architectural de qualité.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

2. TRAITEMENT DES FAÇADES

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

B. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Pour les constructions à usage tertiaire sur une même unité foncière, dans le cas de plusieurs bâtiments, toutes les toitures doivent être traitées de la même manière.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi

qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'oeil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

C. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

1. TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITE D'ESPACE PUBLIC ET DANS LA PROFONDEUR DU REcul OU DU RETRAIT

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

Les clôtures assurant la fermeture de cours de service doivent être construites en murs en plein. En limite de voie publique, les clôtures doivent observer un recul de 2 mètres, celui-ci doit être planté de haies vives et de plantes arbustives.

2. TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES POUR TOUTE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

1. Espaces libres de chaque unité foncière

La surface paysagée doit correspondre à 15 % de l'unité foncière y compris l'accompagnement des aires de stationnement, dont 50 % en gazon ou prairie et 50 % en massif planté, à raison d'un plan minimum par m², dont plans forestiers, baliveaux et arbustes.

Les arbres de haute tige, diamètre 25-30 cm minimum sont plantés à raison d'au moins 1 arbre pour 95 m² de surface d'espaces verts.

2. Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zones urbaines mixtes, à urbaniser mixtes, agricoles ou naturelles doivent être plantés d'arbres de haute tige, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

3. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. NORMES

1. Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

2. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureaux, il doit être créé au moins une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

3. Dans tous les cas le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.

II. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

4. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.

5. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 100 mètres dont il justifie la pleine propriété.

6. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres,

- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 100 mètres.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement de plus de 15 places doit être plantée à raison d'au moins 1 arbre de diamètre minimal 25-30 cm pour 15 places avec un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent et une protection efficace contre les chocs des véhicules. Toute aire de stationnement doit également être plantée d'arbustes avec une épaisseur de 30 cm minimale de terre végétale, à raison d'1m² au moins pour 20 places. Les arbres et plantations arbustives doivent être regroupés en fonction d'un plan paysager établi sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 46. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ46 DITE Z.A.C. DU « PARC » À WATTIGNIES

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ46 dite la Z.A.C. du « Parc » à WATTIGNIES est une zone à dominante d'habitat, pouvant comporter des services et des commerces compatibles avec un environnement urbain.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 27.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement de caravanes, à l'exception des installations provisoires des chantiers et foires, des installations prévues à l'article 2 et du stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. Les terrains de campement et de caravanage, sauf les aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage.
4. Les parcs et villages résidentiels de loisirs.
5. Les habitations légères de loisirs ("maisons mobiles", bungalows).
6. L'ouverture de toute carrière.
7. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
8. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 5 mètres.
2. Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.
3. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. La création d'établissements à usage commercial d'une surface inférieure à 2.000 m² comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, est autorisée, sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et que l'activité considérée corresponde à des besoins liés au caractère de la zone.
2. Le stationnement de 1 à 3 caravanes est autorisé pendant moins de trois mois continus sous réserve, d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté

en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.

3. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées au code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :

- En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions relatives aux hauteurs du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
- En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,

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

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

4. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 30%.

Lorsque l'opération envisagée a pour objet l'extension d'une habitation ou la création de pièces supplémentaires dans une habitation sur une unité foncière issue d'une opération groupée, créée depuis le 27 septembre 1985, l'emprise au sol des constructions, toutes extensions comprises, est limitée à 70 % de la surface de cette unité foncière.

3. EXCEPTIONS

Le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

- a. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
- b. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.
- c. en cas de "dent creuse".

d. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.

e. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

f. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 16,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Toutefois :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur à l'égout des toitures ne doit pas excéder 9 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

Dans le cas de « dent creuse » une hauteur sous corniche identique à celle de l'un des immeubles voisin peut être imposée pour des raisons architecturales.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée (ou de la marge de recul inscrite au plan). Ce retrait ne peut être inférieur à 5 mètres.

Toutefois :

ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation en façade à partir de celle de l'une des constructions voisines peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

4. - Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

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

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

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

2. TOUTEFOIS, ET SOUS RÉSERVE DE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

c. Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenants à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

d. Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

3. ABRIS DE JARDIN ET ABRIS À BÛCHES

a. Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenants 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 attenants 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 :

c. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée par le présent règlement (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

d. 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.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frotassés ou feutrés.

2. TRAITEMENT DES FAÇADES

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

B. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent, soit être construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

C. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

1. TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITE D'ESPACE PUBLIC ET DANS LA PROFONDEUR DU REcul OU DU RETRAIT

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

2. TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES POUR TOUTE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Dans les « opérations groupées » à édifier dans la Z.A.C., l'implantation, la hauteur et l'aspect de la clôture, en limite de l'espace public et en limite séparative, donnent lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4 paragraphe I)-A)-3) les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir 40 % de la superficie de l'unité foncière.

2. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE ET AIRES DE JEUX

Le ratio de 15% d'espaces verts communs doit être réalisé de manière globale au sein de la Z.A.C.

Une ou plusieurs aires de jeux à raison de 5 m² par logement sont réalisés dans ou hors des espaces paysagers communs de manière globale au sein de la ZAC.

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 par 150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

B. TAILLE DES PLACES

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

II. NORMES

Il doit être créé au minimum :

- trois places par maison individuelle dont une place pour le stationnement temporaire des résidents et des visiteurs;
- pour les logements collectifs :
- pour les programmes de cinq logements maximum, deux places de stationnement par logement,
- pour les programmes de plus de cinq logements, une place et demi de stationnement par logement (arrondie au nombre entier supérieur pour le total des parkings).
- pour le logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État),

Par la seule application du code de l'urbanisme :

Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

- pour les commerces et services, une place par 40 m² de surface de plancher.

III. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :
 - de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
 - ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

IV. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 47. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ47.1 DITE Z.A.C « LE PARC DU BECK » À WATTRELOS

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ47.1 dite la Z.A.C. « Le Parc du Beck » à WATTRELOS est une zone économique à vocation principale d'activités économiques industrielles, commerciales, tertiaire, de services et de recherche.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 187.500 m² (cette norme n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure). Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des nomades et inscrits en emplacement réservé au plan.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. L'utilisation exclusive de l'unité foncière pour l'habitation.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
 - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
 - soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.
4. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.
6. Les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve de leur implantation sur une unité foncière ayant une longueur de façade égale ou supérieure à 20 mètres. Toutefois, pour le cas de parcelles situées à l'angle de deux voies publiques, cette distance peut être réduite en fonction de chaque projet d'implantation. Cependant, il est autorisé de construire des bâtiments nécessaires aux installations du concessionnaire du réseau d'électricité quelle que soit la dimension du terrain.

7. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature tels que pneus usés, ordures, véhicules désaffectés, d'au moins 5 m² sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de l'extérieur de la propriété.

8. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, s'ils sont liés aux travaux de construction ou à l'aménagement des espaces non construits, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

9. Les constructions et équipements liés à l'aménagement des berges du canal sont autorisés.

☐ **ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ **ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

L'emprise au sol des constructions établies en superstructure ne doit pas être supérieure à 60 % de la surface totale de la parcelle (y compris quais de déchargement ou déchargement).

Ne sont pas pris en compte dans l'application du rapport ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux :

- les bassins de décantation, de traitement, de recyclage,
- les tours de traitement,
- les conduites de cheminées d'évacuation de vapeurs ou fumées,
- les cuves, chaufferies, silos,
- les aires de stationnement.

Cependant, ils pourront être complémentaires aux bâtiments, masqués ou faire partie de la composition architecturale de façon évidente, sans que le total n'excède 80% de la surface totale de la parcelle.

Par ailleurs, les cuves de stockage à l'extérieur des bâtiments sont interdites.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 21 mètres au faîtage ou à l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures non incluses).

Toutefois, cette hauteur absolue peut être dépassée pour les équipements techniques qui sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve qu'ils participent parfaitement à la composition architecturale.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

Non réglementée.

3. HAUTEUR RELATIVE

Tout point d'un bâtiment doit être compris dans un gabarit délimité par un angle à 45° par rapport à l'horizontale à partir d'une hauteur de 6 mètres, et ce compté à partir des marges de recul obligatoires inscrites dans le présent règlement.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en respectant les marges de recul reprises au plan.

Par ailleurs, pour les voies situées à l'intérieur de la Z.A.C. « Parc du Beck », les constructions doivent être implantées :

avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement de la voirie primaire (rue de Leers),
avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies secondaires et en impasse.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions doit respecter :

- Un recul au moins égal à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 5 mètres, si elle comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces de travail,
- Dans les autres cas, avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres.
- Les constructions doivent respecter au minimum les marges de recul reprises au plan quand elles existent.

Par ailleurs, l'implantation sur limite séparative de deux bâtiments accolés n'est autorisée qu'à condition que soient prises toutes les mesures nécessaires pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Si le bâtiment doit s'accoler avec un bâtiment déjà implanté sur la parcelle voisine, les caractéristiques architecturales et la nature des matériaux doivent être compatibles avec celles du premier bâtiment implanté.

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

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telles manières qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- Les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à 6 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel. Si cette hauteur est inférieure à six mètres, une distance minimale d'au moins 3 mètres est imposée.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux.

Les matériaux de façades doivent être choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, auto-lavables.

Les matériaux de remplissage ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs.

Les façades latérales et arrières doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement de l'entreprise doivent être masquées à la vue, traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur.

Les réservoirs de liquide ou de gaz, situés à l'extérieur des bâtiments doivent être soit enterrés, soit masqués par des talus et des aménagements paysagers.

B. TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toits en pente sont autorisés à condition qu'ils soient masqués par un acrotère se retournant à même hauteur sur tous les côtés (sauf conception architecturale exceptionnelle). Des surhaussements ponctuels sont autorisés.

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment brut apparent est interdite.

C. CLÔTURES

Les clôtures minérales ne sont pas obligatoires en bordure des voies publiques, des voies de desserte intérieures et en limite séparatives.

S'il en existe, elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres et leur partie pleine ne doit pas excéder une hauteur de 0,50 mètre. Dans leur partie supérieure, elles doivent être ajourées. Ces clôtures doivent toujours être accompagnées d'un support végétal dense à feuillage persistant, planté de telle manière qu'il soit seul visible une fois parvenu à maturité.

D. PUBLICITÉ

Toutes publicités, enseignes lumineuses ou non, accrochées ou non aux façades des bâtiments ou annexes, doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments et la polychromie employée.

Les façades visibles à partir des voies publiques peuvent être illuminées la nuit par des systèmes d'éclairage non éblouissants pour les usagers de ces voies.

E. ANTENNES

Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées sur les façades sur rue et doivent être le moins possible visibles des voies.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Chaque unité foncière doit être occupée au minimum sur 15% de sa surface totale par des espaces verts plantés.

Les parties non construites qui ne seraient ni nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, ni au stockage, notamment les marges de recul ou d'isolement, doivent être aménagées en espaces verts.

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces plantés.

Les marges de recul en bordure des limites séparatives doivent être engazonnées et plantées d'essences arborescentes et arbustives sur les 2/3 de leur linéaire.

Les terrains de la parcelle réservés à l'emprise future de bâtiment doivent être engazonnés. Les talus doivent être plantés.

Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. NORMES

Le nombre de places de stationnement (sur la base de 25 m² par place) doit se conformer au minimum aux prescriptions suivantes :

- pour les constructions à usage de bureaux: 1 place pour 40 m² de surface de plancher,
- pour les activités industrielles, artisanales et tertiaires : 1 place pour 60 m² de surface de plancher,
- pour le stockage et activités similaires : 1 place pour 500 m² de surface de plancher réservée au stockage,
- pour les surfaces commerciales de service et activités similaires: 1 place pour 25m² de surface de plancher,
- pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

A ces places à aménager pour les véhicules particuliers, s'ajoutent les espaces à réserver pour l'évolution et le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les parcs de stationnement des véhicules légers à l'air libre doivent être traités avec des plantations et être plantés à raison d'au minimum un arbre à haute tige par 150 m² de terrain affecté au stationnement (y compris les voies).

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les accès automobiles doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 5 mètres en retrait de l'alignement. En aucun cas les accès ne doivent avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- Est interdit l'accès direct à la voie qui pourrait être aménagée ultérieurement entre le giratoire situé sur la liaison Roubaix-Dottignies, et le carrefour d'entrée de la zone située rue de Leers.
- Les accès aux unités foncières doivent être prioritairement faits à partir des voies internes de la Z.A.C. « Parc du Beck », via les carrefours aménagés sur la déviation. Tout accès direct éventuel doit faire l'objet d'une analyse particulière soumise à l'avis du Département, au regard de la sécurité des voies.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Pour les eaux destinées à la défense incendie, le raccordement au réseau public peut être autorisé sous réserve de ne pas porter préjudice à la desserte des établissements environnants.
- Sur chaque unité foncière, des regards de contrôle doivent être incorporés avant chaque rejet dans le réseau public, afin de pouvoir vérifier la nature des effluents rejetés.
- Les eaux résiduaires industrielles ne doivent en aucun cas être rejetées dans les ouvrages du réseau d'eaux pluviales.
- Les eaux de ruissellement des aires de stationnement et des voiries doivent être soumises à prétraitement par ouvrage de type déboureur-déshuileurs.
- Chaque parcelle aménagée doit être munie d'un ouvrage permettant de retenir les pollutions accidentelles avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales.
- Les transformateurs, compteurs et simples regards doivent être soit souterrains, soit incorporés aux bâtiments, soit intégrés à la clôture réalisée en limite de propriété.

CHAPITRE 47. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ47.2 DITE Z.A.C. « LE PARC DU BECK» À WATTRELOS

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ47.2 dite la Z.A.C. « Le Parc du Beck » à WATTRELOS est une zone affectée principalement à l'habitat, aux services et équipements publics ou privés ne nécessitant pas d'aménagements incompatibles avec le caractère de la zone.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 12.000 m² (cette limite n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure). Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues aux titres 1 et 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement de caravanes, à l'exception des installations provisoires des chantiers et foires, des installations prévues à l'article 2 et du stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. Les terrains de campement et de caravanage, sauf les aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage.
4. Les parcs et villages résidentiels de loisirs.
5. Les habitations légères de loisirs ("maisons mobiles", bungalows).
6. L'ouverture de toute carrière.
7. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
8. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.
9. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature tels que : pneus usés, ordures, véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une parcelle atteint 5 m² et qu'ils sont visibles depuis l'extérieur de la propriété.
10. Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à l'aménagement de la zone.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus. Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Les équipements publics ou d'intérêt général.
2. Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
3. Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.
4. Les dépôts à l'air libre sous réserve du respect de la législation en vigueur et de la mise en œuvre d'un écran végétal composé de plantations diverses, d'arbres de hautes tiges. La haie de ceinture doit être composée avec des végétaux persistants.
5. La construction de postes de transformation électrique, de détente de gaz, ou tout autre bâtiment destiné à recevoir des équipements de desserte de réseaux.
6. La construction d'équipement de type socio-éducatif.

□ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

□ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les orielles, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel .

2. NORME

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à 50 % de la surface de l'unité foncière, cette emprise est portée à 60 % en angle de voie, si cela est justifié par le parti architectural.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à la mise en viabilité tels que transformateurs électriques, postes de détente de gaz, stations de relèvement pour lesquels il est autorisé une emprise de 100%.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ne doit pas excéder 14 mètres par rapport au niveau des voies desservant la construction ou du niveau naturel de la parcelle quand celui-ci est supérieur à celui de la voie.

Le niveau du rez-de-chaussée de la construction doit être implanté au maximum à 0,50 mètre au-dessus de l'altitude de la chaussée qui la dessert.

Pour les constructions annexes de type abris de jardin, d'une surface inférieure à 10 m², la hauteur absolue autorisée est de 2,50 mètres.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur à l'égout des toitures ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au niveau des voies desservant la construction ou du niveau naturel de la parcelle quand celui-ci est supérieur à celui de la voie.

3. HAUTEUR RELATIVE

Non réglementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent respecter à minima les marges de recul reprises au plan.
2. Pour l'habitat, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement de la voirie.
3. Pour les autres constructions, pour les voies situées à l'intérieur de la Z.A.C. « Parc du Beck », les constructions doivent être implantées :
 - avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement de la voirie primaire (rue de Leers),
 - avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies secondaires et en impasse.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Pour l'habitat, en absence de marge de recul prises au plan, les constructions doivent :
 - soit s'implanter sur une limite séparative latérale unique,
 - soit respecter un recul de 3 mètres des limites séparatives latérales de la parcelle et 10 mètres de la limite de fond.

Cette règle ne s'applique pas à l'intérieur des opérations dites groupées de plusieurs constructions sous un seul permis de construire, même si les constructions ainsi édifiées sont destinées à la même vente.

Elles doivent être comprises dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'un mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

Cette règle ne s'applique pas à l'intérieur des opérations dites « groupées » de plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire, même si les constructions ainsi édifiées sont destinées à la même vente.

Les constructions annexes de type abris de jardin d'une surface inférieure à 10 m² doivent être implantées en respectant une distance de 1 mètre des limites séparatives.

Les postes de transformation électriques peuvent être implantés sur les limites séparatives.

2. Pour les constructions autres que l'habitat :

L'implantation des constructions doit respecter :

- un recul au moins égal à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 5 mètres, si elle comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces de travail,
- dans les autres cas, avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres.

Les constructions doivent respecter au minimum les marges de recul reprises au plan quand elles existent.

Par ailleurs, l'implantation sur limite séparative de deux bâtiments accolés n'est autorisée qu'à condition que soient prises toutes les mesures nécessaires pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Si le bâtiment doit s'accoler avec un bâtiment déjà implanté sur la parcelle voisine, les caractéristiques architecturales et la nature des matériaux doivent être compatibles avec celles du premier bâtiment implanté.

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

1. Pour l'habitat les constructions situées sur une même unité foncière, doivent être implantées de telle manière qu'entre deux bâtiments non contigus soit ménagée une distance suffisante minimale de 3 mètres, permettant l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Les baies éclairant les pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, seraient vues sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

2. Pour les constructions autres que l'habitat Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telles manières qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- Les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à 6 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel. Si cette hauteur est inférieure à six mètres, une distance minimale d'au moins 3 mètres est imposée.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. CONSTRUCTIONS

A. DANS LE CAS DE CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITAT :

Les combles aménagés sont autorisés et les toitures doivent présenter 2 pans dont l'inclinaison sur l'horizontale doit être supérieure à 35°. Elles doivent être recouvertes de tuiles.

Les toitures des bâtiments annexes au bâtiment peuvent être réalisées sous forme de toiture terrasse.

Les ruptures de pente sont autorisées pour la création de brisis ou de coyaux pour lesquels des pentes inférieures à 35° sont permises.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées dans des lieux où elles ne doivent pas être visibles des voies publiques et doivent être masquées par des haies végétales.

B. DANS LE CAS DES AUTRES CONSTRUCTIONS :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux. Les matériaux de façades doivent être choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, auto-lavables.

Les matériaux de remplissage ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs.

Les façades latérales et arrières doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement de l'entreprise doivent être masquées à la vue, traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur.

Les réservoirs de liquide ou de gaz, situés à l'extérieur des bâtiments doivent être soit enterrés, soit masqués par des talus et des aménagements paysagers.

II. TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toits en pente sont autorisés.

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment brut apparent est interdite.

III. CLÔTURES

A. DANS LE CAS DE CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITAT :

Toute clôture non doublée d'une haie ou de plantations grimpantes est interdite.

- En limite de voies :

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que dans la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie, doublées d'une haie, le tout ne devant pas dépasser 1,20 mètres.

- En limite séparative :

- Les clôtures en limites séparatives, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.
- Elles doivent être constituées par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie comportant éventuellement un soubassement de 0,60 mètre construit en briques ou plaques en béton armé.

La clôture doit être doublée d'une haie ou habillée d'une plante grimpante.

Une clôture « d'intimité » en matériaux identiques à ceux utilisés pour la construction, ou en claustra bois, d'une hauteur maximale de 2 mètres peut être autorisée sur une longueur de 4 mètres à partir de la façade arrière de la construction principale.

B. DANS LE CAS DES CONSTRUCTIONS AUTRES QUE L'HABITAT :

Les clôtures minérales ne sont pas obligatoires en bordure des voies publiques, des voies de desserte intérieures et en limite séparatives.

S'il en existe, elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres et leur partie pleine ne doit pas excéder une hauteur de 0,50 mètre. Dans leur partie supérieure, elles doivent être ajourées. Ces clôtures doivent toujours être accompagnées d'un support végétal dense à feuillage persistant, planté de telle manière qu'il soit seul visible une fois parvenu à maturité.

IV. PUBLICITÉ

Toute publicité et affichage sont interdits.

V. ANTENNES

Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées sur les façades sur rue et doivent être le moins possible visibles des voies.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

I. POUR L'HABITAT :

Les voiries et les places de stationnement doivent être accompagnées de plates-bandes plantées d'essences arbustives basses ou moyennes.

Les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules doivent être aménagées et traitées en espace vert.

Les haies doivent être agrémentées d'arbustes à fleurs ou à feuillage de couleur variée.

II. POUR LES CONSTRUCTIONS AUTRES QUE L'HABITAT :

Chaque unité foncière doit être occupée au minimum sur 15 % de sa surface totale par des espaces verts plantés.

Les parties non construites qui ne seraient ni nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, ni au stockage, notamment les marges de recul ou d'isolement, doivent être aménagées en espaces verts.

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces plantés.

Les marges de recul en bordure des limites séparatives doivent être engazonnées et plantées d'essences arborescentes et arbustives sur les 2/3 de leur linéaire.

Les terrains de la parcelle réservés à l'emprise future de bâtiment doivent être engazonnés. Les talus doivent être plantés.

Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. NORMES

A. POUR L'HABITAT :

Le stationnement des véhicules nécessaires aux résidents et aux usagers doit être aménagé sur la parcelle ou à proximité, à raison d'au minimum une place par logement.

Une place de stationnement réservée aux visiteurs doit être réalisée par tranche de cinq logements.

Pour les constructions ou parties de constructions à usage de service, il est exigé une place minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher.

B. POUR LES CONSTRUCTIONS AUTRES QUE L'HABITAT

Le nombre de places de stationnement (sur la base de 25 m² par place) doit se conformer au minimum aux prescriptions suivantes :

- pour les constructions à usage de bureaux: 1 place pour 40 m² de surface de plancher,
- pour les activités industrielles, artisanales et tertiaires : 1 place pour 60 m² de surface de plancher,
- pour le stockage et activités similaires : 1 place pour 500 m² de surface de plancher réservée au stockage,
- pour les surfaces commerciales de service et activités similaires: 1 place pour 25m² de surface de plancher,
- pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

A ces places à aménager pour les véhicules particuliers, s'ajoutent les espaces à réserver pour l'évolution et le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

II. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol doit être plantée à raison d'au minimum un arbuste d'ornement à port diffus par 2 places de parking contiguës.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les antennes sont dispensées d'aires de retournement si leur longueur n'excède pas 25 mètres.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Sur chaque unité foncière, des regards de contrôle doivent être incorporés avant chaque rejet dans le réseau public, afin de pouvoir vérifier la nature des effluents rejetés.

2. Les eaux résiduaires industrielles ne doivent en aucun cas être rejetées dans les ouvrages du réseau d'eaux pluviales.

3. Les eaux de ruissellement des aires de stationnement et des voiries doivent être soumises à prétraitement par ouvrage de type débourbeur-déshuileurs.
4. Chaque parcelle aménagée doit être munie d'un ouvrage permettant de retenir les pollutions accidentelles avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales.
5. Les transformateurs, compteurs et simples regards doivent être soit souterrains, soit incorporés aux bâtiments, soit intégrés à la clôture réalisée en limite de propriété.

CHAPITRE 47. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UPZ47.3 DITE Z.A.C « LE PARC DU BECK» À WATTRELOS

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UPZ47.3 dite la Z.A.C. « Le Parc du Beck » à WATTRELOS est une zone à vocation d'espaces verts, de services et d'équipements publics de faible constructibilité, liés à la zone et à l'aménagement des berges du canal.

La surface de plancher constructible autorisée pour les besoins de la zone ne peut excéder 500 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions.

À la condition de respecter le caractère de la zone et du site, sont autorisés :

1. Les travaux, constructions et équipements nécessaires à l'exercice des activités de plein air sportives et de loisirs, à l'exception des activités engendrant des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions nécessaires à la gestion technique et administrative des parcs aménagés et ouverts au public.
3. Les extensions limitées et les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des bâtiments existants.
4. Les changements de destination des constructions existantes pour les destinations autorisées dans le présent article et pour des équipements culturels.
5. Les commerces et les services d'une taille limitée directement liés à la nature des installations de loisirs ou à la vocation du site.
6. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
7. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (autre qu'à usage d'habitation) détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
8. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière : - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante, - soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.
9. Les installations classées liées aux types d'occupation du sol admis.
10. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, ainsi que les installations techniques souterraines nécessaires au fonctionnement des réseaux ne faisant pas l'objet d'un emplacement réservé.
11. Le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers et foires.

12. Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation admis dans la zone.

13. La création de réserves d'eau pour l'intervention des services de sécurité.

14. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :

En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques », En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,

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

L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés. En toiture, l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de rayonnement solaire est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 10 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques ».

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

B. HAUTEURS

1. La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ou installation autre qu'à usage sportif ne peut excéder 13,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation

2. En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

3. Exceptions :

- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement des constructions et installations.

- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent respecter les marges de recul minimum inscrites au plan. En l'absence de marge de recul inscrite au plan, toute construction doit respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de la voie privée.

Toutefois :

ce retrait peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

2. Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET LES EXTENSIONS

1. Tout point d'un bâtiment doit être : - compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent, et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
2. Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

B. DANS LES JARDINS FAMILIAUX

Dans les jardins familiaux, soit non protégés, soit à protéger, les prospects ci-dessus ne s'appliquent pas par rapport aux limites séparatives entre lots, mais seulement par rapport aux limites séparatives extérieures de l'ensemble du jardin familial.

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

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 4 mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à 7 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (conformément au code de l'urbanisme).

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frotassés ou feutrés.

2. TRAITEMENT DES FAÇADES

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

B. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur doit être la plus faible possible au regard des contraintes techniques et réglementaires.

C. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

1. TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITE D'ESPACE PUBLIC ET DANS LA PROFONDEUR DU REcul OU DU RETRAIT

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

2. TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale réperée au plan doivent avoir obligatoirement des toitures du type deux pentes ou à la Mansard.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du Code civil

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

□ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

A. NORMES

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain. Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

Il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

B. MODE DE RÉALISATION

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :
 - de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
 - ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

C. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 48. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ48.1 DITE Z.A.C. « CENTRE-VILLE » À WATTRELOS

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ48.1 dite la Z.A.C. « Centre-Ville » à WATTRELOS est une zone urbaine mixte, à caractère central à dominante d'habitat pouvant comporter des équipements, des commerces et des activités tertiaires.

Cette zone vise à promouvoir une offre diversifiée de logements ainsi qu'une mixité fonctionnelle tout en s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

■ SECTION 1. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Est interdit le commerce de détail autre que celui autorisé par l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone défini ci-dessus.

Est autorisé le commerce de détail dans la limite de 5000 m² de surfaces de plancher qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce.

SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	<i>Habitation Commerce / Activités de service / Tertiaire.</i>	Non réglementée
	<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière</i>	Non réglementée
	<i>Autres activités des secteurs secondaires</i>	Non réglementée
Hauteur maximum	<i>Hauteur absolue</i>	22 mètres
	<i>Hauteur façade</i>	Non réglementée
	<i>Hauteur relative</i>	Réglementée (cf dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies		Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Si la configuration de l'unité foncière ne le permet pas (ex : unité foncière en arrière-plan, configuration de la voie,...), une implantation en retrait est autorisée sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant et que l'accès depuis la voie ouverte à la circulation fasse l'objet d'un traitement architectural de nature à s'inscrire dans la continuité du front bâti si celui-ci existe. Pour les façades des constructions dont la longueur sur la voie ouverte à la circulation est supérieure à 15 mètres, un segment d'une longueur égale, au maximum, à la moitié de cette façade peut être autorisé en retrait. Cette longueur est portée à 20 mètres dans le cas de constructions implantées à l'angle de deux voies.
	<i>Bande de constructibilité</i>	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<i>Implantation par rapport aux limites latérales</i>	La construction doit jouxter la limite séparative. Toutefois, la construction est autorisée à s'implanter en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$). <u>Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> La construction est autorisée à jouxter la limite séparative sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	<i>Implantation par rapport aux limites non latérales</i>	La construction doit être implantée en retrait de la limite séparative non latérale. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$). Toutefois, dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 10 mètres : la construction est autorisée à jouxter la limite séparative non latérale sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur

		et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres
Espaces libres et plantations	<i>Espaces de pleine terre végétalisés</i>	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.
	<i>Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,...)</i>	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m ² , 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 5m ² /logement
Stationnement		Cf. S2 des dispositions générales Les normes de stationnement vélos pourront être adaptées en cas d'utilisation de systèmes de superposition. Ainsi, la surface du local à vélos pourra réduite à condition de pouvoir contenir au minimum le nombre de vélos imposés

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 48. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UPZ48.2 DITE Z.A.C. « CENTRE-VILLE » À WATTRELOS

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UPZ48.2 dite la Z.A.C. « Centre-Ville » à WATTRELOS est zone urbaine récréative et d'animation de plein air pouvant éventuellement être destinée à recevoir du public. A vocation sportive, touristique, ludique, de loisirs, de promenade, elle peut participer à la création d'un « poumon vert » dans le tissu urbain.

La constructibilité y est admise de façon limitée et doit s'inscrire dans le cadre d'une préservation, d'une valorisation du site.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

■ SECTION 1. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

Les travaux, constructions et équipements nécessaires à l'exercice des activités sportives de plein air et de loisirs, à l'exception des activités engendrant des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions nécessaires à la gestion technique et administrative des parcs aménagés et ouverts au public.

Les extensions limitées et les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des bâtiments existants.

Les commerces et activités de service d'une taille limitée directement liés à la nature des installations de loisirs ou à la vocation du site.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.

L'implantation temporaire d'ouvrages et de structures liées aux foires et chantiers.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions de ceux existants

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	Règle
Emprise au sol maximum		Non règlementée
Hauteur maximum	<i>Hauteur absolue</i>	Non règlementée
	<i>Hauteur façade</i>	Non règlementée
	<i>Hauteur relative</i>	Règlementée (cf dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou à la limite de la voie privée).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		La construction doit s'implanter en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Les constructions doivent respecter un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ($L = H/2$), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	<i>Espaces de pleine terre végétalisée</i>	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,...) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.
Stationnement		Les aires de stationnement doivent être déterminées en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que ses besoins en stationnement sont assurés. Des aires de chargement, de déchargement, et de manutentions adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 49. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ49 DITE Z.A.C « LE PARC DU WINHOUTE » À WATTRELOS

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ49 dite la Z.A.C. « Le Parc du Winhoute » à WATTRELOS est une zone économique bénéficiant d'une situation privilégiée, soit par sa proximité du centre-ville, soit par sa desserte. Il convient d'y favoriser, selon le règlement de chaque zone, la mixité d'activités économiques par l'implantation d'activités tertiaires, de bureaux, de commerces, de services, et d'activités industrielles ou artisanales.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 250.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des nomades et inscrits en emplacement réservé au plan.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles de plus de 5m², de matériaux de démolition, de déchets, sauf lorsqu'il s'agit de déchetteries organisées par une collectivité locale, et les dépôts à l'air libre d'anciens véhicules désaffectés et sauf les exceptions prévues à l'article 2.
5. Les constructions à usage d'habitation, et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions prévues à l'article 2.
6. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
7. Les activités commerciales de vente aux particuliers.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
 - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
 - soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.
4. Les dépôts à l'air libre (autres que ceux autorisés à l'article 1) sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une

clôture de haie vive ou à claire-voie. Les dépôts de vieilles ferrailles sont autorisés dans la limite de 5 m².

5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.

☐ **ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

☒ **SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -**

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ **ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface d'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière quel que soit le mode principal d'occupation.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 21 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente, la hauteur absolue est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Exceptions :

- a. Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- b. Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- c. Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- d. Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées.
- e. Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement de l'activité.
- f. Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur des constructions ne peut excéder 21 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder :

- la distance comptée horizontalement entre ces deux points lorsque l'axe de la voie constitue la limite avec une zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte.
- les 3/2 de la distance comptée horizontalement entre ces deux points dans les autres cas.

Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan).

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou pour un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul prévue au plan) ou de la limite de la voie privée.

Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

2. En l'absence de marge de recul reportée au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou à la limite d'une voie privée) sur les voies dont l'axe constitue une limite avec une zone urbaine mixte, à urbaniser, agricole ou naturelle, sauf si le pétitionnaire apporte la preuve que les constructions ou installations prévues à cet alignement (ou sur cette limite de voie privée) ne présentent aucune gêne ni nuisance pour l'environnement.

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

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tout point d'un bâtiment doit être :

- a. compris dans le gabarit délimité par un angle à 60° par rapport à l'horizontale à partir de 4,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives. La référence aux limites séparatives est à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent,
- b. et à une distance comptée horizontalement du point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres.

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte à un site urbain ou à un ensemble architectural de qualité.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

B. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

C. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

1. TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITE D'ESPACE PUBLIC ET DANS LA PROFONDEUR DU REcul OU DU RETRAIT

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

2. TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES POUR TOUTE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

1. Espaces libres de chaque unité foncière
2. Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être végétalisés avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.
3. Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zones urbaines mixtes, à urbaniser mixtes, agricoles ou naturelles doivent être plantés d'arbres de haute tige, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.
4. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. TAILLE DES PLACES

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

III. NORMES

1. Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :
 - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
 - pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.
2. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureaux, il doit être créé au moins une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
3. Dans tous les cas le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.

IV. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :
 - de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
 - ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

V. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 50. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE NZ50.1 DITE Z.A.C « LES PRES DE LA LYS» À WERVICQ SUD

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone NZ50.1 dite la Z.A.C. « Les Prés de La Lys » à WERVICQ-SUD est une zone naturelle et rurale de qualité paysagère à dominante récréative et de loisirs de plein air pouvant accueillir des équipements en lien avec cette vocation, dans le respect de la préservation des sites, située en bordure de la Lys.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

I. POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION :

A. POUR L'EXISTANT :

L'extension mesurée à la condition qu'elle n'augmente pas le nombre de logements et sans que la construction puisse dépasser 170 m² de surface de plancher totale définitive après travaux, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors que cette habitation a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements, où elle ne constitue pas une gêne pour le caractère de la zone, et où elle est réalisée dans une architecture en harmonie avec le site. La surface de plancher est limitée à 170 m² lorsque la construction existante est inférieure à cette surface.

Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité des bâtiments, dans le volume existant, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

Un abri de jardin dans la limite de 5 m² et les garages dans la limite de 40 m² par unité foncière supportant une habitation, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager. Sauf impossibilité liée à la configuration de l'unité foncière, les garages doivent être accolés à la construction à usage d'habitation.

B. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

La construction à usage d'habitation de l'exploitant directement liée aux besoins de l'exploitation et celle nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole et exigeant une présence permanente. La construction doit être implantée à proximité immédiate du bâtiment principal de l'exploitation agricole sauf impossibilité technique (dans ce cas sans pouvoir excéder 100 mètres de distance par rapport au bâtiment principal de l'exploitation), dans la limite de 170 m² de surface de plancher, et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

Un abri de jardin dans la limite de 5 m² et les garages dans la limite de 40 m² par unité foncière supportant une habitation, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager. Sauf impossibilité liée à la configuration de l'unité foncière, les garages doivent être accolés à la construction à usage d'habitation.

La construction de bandes de plus de deux garages sur une même unité foncière aux conditions cumulatives suivantes :

- être liée à la présence d'un linéaire bâti ancien existant dans la zone ;
- être dans l'impossibilité de réaliser le garage sur l'unité foncière supportant l'habitation ;
- sans pouvoir excéder 40 m² par habitation composant le linéaire ;
- s'implanter, soit en continuité de ce linéaire, soit en fond de parcelles de ce même linéaire, soit en reconstitution du front bâti ;
- s'intégrer harmonieusement dans le milieu environnant par le choix des matériaux, des couleurs et de l'accompagnement végétal.

II. POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE AGRICOLE :

A. POUR L'EXISTANT :

L'extension mesurée des constructions à usage agricole, en dehors des installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'environnement rural et paysager.

L'extension mesurée des installations classées pour la protection de l'environnement annexées à une exploitation agricole dans la mesure où elles n'engendrent pas des nuisances excessives au regard du caractère de la zone, où elles sont justifiées par des besoins de fonctionnement de l'activité agricole et où elles ne portent pas atteinte à l'environnement rural et paysager.

Les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments, dans le volume existant, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

B. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Les constructions destinées à la vente ou à la transformation des produits de l'exploitation, dans la mesure où cette activité constitue l'accessoire de l'exploitation agricole, et implantées à proximité immédiate du bâtiment principal de l'exploitation, sauf impossibilité technique (dans ce cas sans pouvoir excéder 100 mètres de distance par rapport à celui-ci), dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

III. POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS À USAGE INDUSTRIEL, ARTISANAL, COMMERCIAL, DE BUREAUX ET DE SERVICES :

A. POUR L'EXISTANT :

Dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et à l'intérêt écologique et paysager du site, sont autorisés :

- Les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments.
- L'extension mesurée des bâtiments aux conditions suivantes réunies :
 - entraînant permis de construire, déclaration de travaux ou de clôture, autorisation d'installations ou travaux divers,
 - pour les activités existant à la date du 26 novembre 1979 (approbation de la 1ère révision du P.O.S.),
 - à l'intérieur de l'unité foncière telle qu'elle existait le 10 juillet 1989 (ouverture de la 3ème révision du P.O.S.).

B. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante.

Les constructions à usage commercial, artisanal, de services en lien direct avec la nature des installations de loisirs et la vocation du site, s'intégrant à l'environnement du site, et dans la mesure où elles constituent une activité accessoire par rapport aux activités de loisirs et de découverte pédagogique de l'environnement.

Les chapiteaux en lien direct avec une manifestation liée au caractère de la zone et pendant la durée de cette manifestation

IV. POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS À USAGE SPORTIF, SOCIO-ÉDUCATIF, CULTUREL ET DE LOISIRS :

A. POUR L'EXISTANT :

L'extension mesurée, les travaux visant à améliorer la solidité des constructions à usage sportif, socio-éducatif, culturel et de loisirs existants.

B. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Les équipements culturels et socio-éducatifs ayant pour objet la promotion, la connaissance du milieu naturel, de l'espace rural et des activités humaines qui en découlent dans la mesure où les constructions par leur taille ou leur nature n'altèrent pas la qualité écologique et paysagère du site.

Les travaux, constructions et équipements nécessaires à l'exercice des activités de plein air à caractère sportif et de loisirs, à l'exception des activités générant des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone, et dans la mesure où les constructions n'altèrent pas la qualité écologique et paysagère du site.

Les constructions nécessaires à la gestion technique et administrative des parcs aménagés et ouverts au public, dans la mesure où elles s'intègrent à l'environnement rural et paysager.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.

V. POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE MÉDICAL, SANITAIRE ET MÉDICO-SOCIAL :

L'extension mesurée, les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments médicaux, sanitaires et médico-sociaux.

VI. CHANGEMENT DE DESTINATION :

Tout changement de destination de bâtiments existants de plus de quinze ans, doit être réalisé dans le volume existant et aux conditions réunies et pour les usages suivants :

A. CONDITIONS :

- le bâtiment existant doit présenter un intérêt architectural ou un caractère traditionnel ; sont notamment exclus les cas de bâtiments provisoires, sommaires, en parpaings, métalliques, en briques creuses ou plâtrières.
- l'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement et l'eau potable. De plus les bâtiments et les surfaces imperméabilisées existants doivent être suffisants pour satisfaire les besoins de stationnement.
- les travaux de restauration doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment et contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde du patrimoine rural.

B. USAGES :

soit, une partie du bâtiment existant doit être réservée à usage d'une habitation, le reste du bâtiment peut être affecté à un usage :

- d'activités directement liées à l'activité agricole ;
- de gîtes ruraux ou (et) de chambres d'hôtes dans la limite de cinq gîtes ou chambres d'hôtes, de gîtes de groupes, de chambres d'étudiants à la ferme, de fermes-auberges ;
- d'auberges de campagne ou de salons de réception ;
- de magasins d'antiquités, de brocantes ou d'artisanat d'art ;

soit, le bâtiment peut être :

- affecté à un usage culturel et socio-éducatif ayant pour objet la promotion, la connaissance du milieu naturel, de l'espace rural et des activités humaines qui en découlent ;
- utilisé pour des activités de plein air, sportives et de loisirs, à l'exception des activités engendrant des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

VII. AUTRES AUTORISATIONS :

1. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (autre qu'à usage d'habitation) détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, dans la mesure où elle ne constitue pas une gêne pour le caractère de la zone, et où elle est réalisée dans une architecture en harmonie avec le site.

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants, sous réserve de ne pas porter atteinte par leur nature à la qualité paysagère du site.
3. Sur le site écologique urbain rue Colbert à Villeneuve d'Ascq, les constructions, installations et extensions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.
4. Les aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan.
5. La création de réserves d'eau pour l'intervention des services de sécurité.
6. Les mares d'agrément avec un maximum de 100 m² sur l'unité foncière d'une habitation existante et les mares justifiées par les besoins d'une activité agricole. Ces mares doivent être compatibles avec la protection de l'hygiène publique et des ressources en eau. La création d'étangs de plus de 100 m² répondant à un usage récréatif s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publiques, à la conservation des milieux naturels, de la faune et de la flore ou à l'exercice des activités agricoles.
7. Les constructions, travaux et ouvrages liés à la sécurité routière dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.
8. La création de jardins familiaux.
9. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation admis, ainsi que ceux destinés aux buttes et murs anti-bruit à proximité des voies routières et ferrées à la condition que leur traitement paysager soit intégré à l'environnement du site.
10. Les aires de stationnement strictement nécessaires à l'accueil du public et en adéquation avec les équipements à réaliser dans un souci d'intégration paysagère.
11. Dans les secteurs de prescriptions spéciales d'une largeur de 70 mètres comptés à partir de l'axe de la voie, repérées au plan par des doubles traits à 45°, aucune construction à usage d'habitation ou de bureau ne peut être admise.
12. Dans les secteurs affectés au domaine public ferroviaire repérés au plan, sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, qui doivent être situées à proximité immédiate des voies et être de nature à porter atteinte le moins possible aux sites et paysages.
13. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :

- En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
- En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,

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

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

14. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

15. En toiture, l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de rayonnement solaire est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques ».

☐ **ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

☒ **SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -**

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ **ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. CAS PARTICULIERS :

Tout abri individuel dans les jardins familiaux ne peut excéder 5 m² de surface de plancher.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 13,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

Elle peut être dépassée pour les bâtiments à usage agricole, dès lors que ce dépassement est justifié par des contraintes techniques.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Exceptions :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3. HAUTEUR RELATIVE

1. La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus

large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

2. Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent respecter les marges de recul minimum inscrites au plan.

En l'absence de telles prescriptions et de manière à préciser l'homogénéité architecturale ou géométrique, toute construction doit respecter un retrait minimum de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée, lorsque la voie ainsi définie a une largeur inférieure à 7 mètres.
- 8 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée, lorsque la voie ainsi définie a une largeur égale ou supérieure à 7 mètres.

Toutefois, dans les secteurs de parcs repérés au plan par l'indice SP, le recul par rapport à l'alignement peut varier afin d'assurer la protection du boisement.

2. Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. peuvent ne pas respecter ces retraits.

3. Aucun retrait n'est imposé pour les postes électriques inférieurs à 10 m² et à 3,20 mètres de hauteur.

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

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. Tout point d'un bâtiment doit être:

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'un mètre de hauteur sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
- Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de la marge de recul inscrite au plan ou du recul de 5 ou 8 mètres cité à l'article 6, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale, à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à quinze mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

B. POUR LES EXTENSIONS

1. À l'exception du cas ci-après, les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I précité.

2. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres à compter de la marge de recul inscrite au plan ou du recul de 5 ou 8 mètres cité à l'article 6, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée à l'article 10 (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

C. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article 7, le permis de construire ne peut être accordé que :

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

D. DANS LES JARDINS FAMILIAUX EXISTANTS

Dans les jardins familiaux, soit non protégés, soit à protéger et repérés au plan par l'indice JF, les prospectus ci-dessus ne s'appliquent pas par rapport aux limites séparatives entre lots, mais seulement par rapport aux limites séparatives extérieures de l'ensemble du jardin familial.

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (conformément au code de l'urbanisme).

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

B. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en TROMPE-L'ŒIL, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

C. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

1. TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITE D'ESPACE PUBLIC ET DANS LA PROFONDEUR DU REcul OU DU RETRAIT

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

2. TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (conformément code de l'urbanisme).

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

B. TAILLE DES PLACES

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

II. NORMES

1. Les emplacements destinés au stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions et à l'accueil du public, et être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les parcs de stationnement doivent être intégrés au site.
3. Il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 50. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ50.2 DITE Z.A.C « LES PRES DE LA LYS » À WERVICQ-SUD

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ50.2 dite la Z.A.C. « Les Prés de la Lys » à WERVICQ-SUD est une zone urbaine mixte de densité moyenne assurant une transition entre les quartiers centraux et les quartiers de plus faible densité, avec une dominante d'habitat.

La surface de plancher constructible autorisée pour les besoins de la zone ne peut excéder 8.500 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

Sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes, à l'exception des installations provisoires pour chantiers et foires, des installations prévues suivantes :
 - Le stationnement de 1 à 5 caravanes (selon les normes nationales actuelles) est autorisé pendant moins de 3 mois continus, sous réserve d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.
 - Le campement à la ferme dans la limite maximale de vingt campeurs ou de six abris de campement (selon les normes nationales actuelles).
 - les aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage,
 - le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.
6. Les dépôts de matériaux sur l'ensemble des berges des rivières, sauf dans le cadre de travaux d'aménagement programmés sur le domaine public fluvial.
7. Les garages en sous-sol et les caves sont interdits.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux travaux effectués sur des constructions existantes, ni à la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France.

2. Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.
3. Toutefois, dans le cas de "dent creuse", les constructions et reconstructions peuvent être autorisées sur des unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur inférieure à 5 mètres.
4. Toute unité foncière située à l'angle de deux voies et dont la plus grande dimension est égale ou inférieure à 15 mètres est considérée comme une "dent creuse".
5. Toute unité foncière située en arrière-plan, et raccordée à la voie publique ou privée par un accès automobile dans les conditions fixées à la section 3, doit avoir sa plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.
6. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

1. La création d'établissements à usage commercial d'une surface inférieure à 2.000 m² comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et que l'activité considérée corresponde à des besoins liés au caractère de la zone.
2. Le stationnement de 1 à 5 caravanes (selon les normes nationales actuelles) est autorisé pendant moins de 3 mois continus, sous réserve d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.
3. Le campement à la ferme dans la limite maximale de vingt campeurs ou de six abris de campement (selon les normes nationales actuelles).
4. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
5. Dans les secteurs de prescriptions spéciales d'une largeur de 70 mètres comptés à partir de l'axe de la voie repérés au plan, ne sont admises que les constructions à usage autre que d'habitation ou de bureau.
6. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :
 - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4-du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
 - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
 - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.
- 7. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.
- 8. En toiture, l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de rayonnement solaire est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques ».

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

☒ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les orielles, les auvents .

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 30 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
- 75 % lorsque le mode principale d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'activité agricole.
- 60 % dans les autres cas.

3. EXCEPTIONS

Le dépassement de l'emprise fixée ci-dessus est autorisé dans les cas suivants :

- a. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
- b. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.
- c. en cas de "dent creuse".
- d. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.
- e. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- f. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne peut pas être établi à plus de 0,50 mètre du niveau de l'accès à l'alignement de la propriété.

1. HAUTEUR ABSOLUE

1. La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction est fixée à 16,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.
2. Les constructions édifiées sur les unités foncières concernées par une discipline architecturale inscrite au plan doivent respecter une hauteur maximale de 13,50 mètres.
3. En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence-
4. Exceptions
 - Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
 - Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).

- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

1. La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.
2. Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale inscrite au plan doivent respecter la hauteur de 6 mètres à l'égout des toitures.
3. Dans le cas de "dent creuse", une hauteur sous corniche identique à celle de l'un des immeubles voisins peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

3. HAUTEUR RELATIVE

1. La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

2. Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.
2. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée (ou de la marge de recul inscrite au plan). Ce retrait ne peut être inférieur à 5 mètres.

Toutefois :

- ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation en façade à partir de celle de l'une des constructions voisines peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

3. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

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

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

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

2. TOUTEFOIS, ET SOUS RÉSERVE DE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

c. Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenants à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

d. Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

3. ABRIS DE JARDIN ET ABRIS À BÛCHES

a. Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à elle.
- pour celles non attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10 m² sont soumis au régime de droit commun du présent article.

b. Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

B. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I)-A) précité à l'exception des deux cas ci-après :

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée au I/ B/ du présent article (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative:

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

C. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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

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

D. DANS LES JARDINS FAMILIAUX

Dans les jardins familiaux, soit non protégés, soit à protéger et repérés au plan par l'indice JF, les prospectus ci-dessus ne s'appliquent pas par rapport aux limites séparatives entre lots, mais seulement par rapport aux limites séparatives extérieures de l'ensemble du jardin familial.

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

□ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (conformément au code de l'urbanisme).

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frotassés ou feutrés.

2. TRAITEMENT DES FAÇADES

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées", doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

B. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils seront, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

Les citernes à gaz sont interdites, les éventuelles citernes à mazout doivent être intégrées au bâtiment.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres doivent être intégrés soit à la construction principale soit dans un muret technique en maçonnerie, réalisé en harmonie avec la construction principale.

C. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

1. TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITE D'ESPACE PUBLIC ET DANS LA PROFONDEUR DU REcul OU DU RETRAIT

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

2. TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES POUR TOUTE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

D. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale réperée au plan doivent avoir obligatoirement des toitures du type deux pentes ou à la Mansard.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

I. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4, les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir au moins 20 % de la surface de l'unité foncière.

II. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE ET AIRES DE JEUX

Le ratio d'espaces paysagers communs est réalisé de manière globale au sein de la Z.A.C. par l'aménagement d'espaces verts au bord de la Lys.

Des aires de jeux perméables doivent être aménagées en dehors ou à l'intérieur des espaces paysagers communs.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue par le code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (conformément au code de l'urbanisme).

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

B. TAILLE DES PLACES

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

C. NORMES

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.

CHANGEMENTS DE DESTINATION (Y COMPRIS L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT)

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1. POUR LE LOGEMENT

a/ Habitat individuel et collectif (sauf pour le logement en accession sociale à la propriété)

Il doit être réalisé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher, le nombre de places ne devant en aucun cas être inférieur au nombre de logements créés.

b/ Foyers-résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum :

- une place pour quatre chambres ou studios dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transport en commun,
- une place pour deux chambres ou studios en dehors de ces périmètres.

c/ Logement en accession sociale à la propriété

Il doit être créé une place de stationnement par logement

d/ Disposition commune

Dans les immeubles collectifs de logements, il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos, à l'exclusion des véhicules à moteur thermique, à raison de 1,5 m² par logement pour les programmes de plus de dix logements

2. POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

3. POUR LES COMMERCES, BUREAUX ET SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE PUBLIC OU PRIVÉ, SAUF LES HÔTELS)

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

4. POUR LES ENTREPÔTS ET REMISES

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

5. POUR LES HÔTELS

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

6. POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, 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.

D. AUTRES DISPOSITIONS

1. Pour les maisons individuelles (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État), trois places par logement dont une place pour le stationnement temporaire des résidents et des visiteurs ;
2. Pour les logements collectifs (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État), une place et demie par logement (arrondie au nombre entier supérieur) ;

De plus, il doit être 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.

3. Pour les foyers-résidences, les normes sont :

Pour les résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, résidences hôtelières à vocation sociale, résidences sociales, résidences pour personnes handicapées et autres foyers résidences :

Le pétitionnaire doit justifier que les besoins en stationnement issus du projet, y compris pour les visiteurs, sont assurés en tenant compte de la nature du projet, de sa situation géographique, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transport collectifs.

4. - Pour le logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État), les normes sont celles précisées ci-dessous :

Par la seule application du code de l'urbanisme :

a. Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

b. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

5. Pour les commerces, bureaux et services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé, sauf les hôtels), une place par 40 m² de surface de plancher. Les places de stationnement exigées sont à l'usage des employés et des visiteurs.

II. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.

2. A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.

3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

4. de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,

5. ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 50. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ50.3 DITE Z.A.C « LES PRES DE LA LYS » À WERVICQ-SUD

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ50.3 dite la Z.A.C. « Les Prés de la Lys » à WERVICQ-SUD est une zone urbaine mixte de densité moyenne assurant une transition entre les quartiers centraux et les quartiers de plus faible densité, avec une dominante d'habitat.

La surface de plancher constructible autorisée pour les besoins de la zone ne peut excéder 7.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

□ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

Sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes, à l'exception des installations provisoires pour chantiers et foires, des installations prévues suivantes :
 - Le stationnement de 1 à 5 caravanes (selon les normes nationales actuelles) est autorisé pendant moins de 3 mois continus, sous réserve d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.
 - Le campement à la ferme dans la limite maximale de vingt campeurs ou de six abris de campement (selon les normes nationales actuelles).
 - les aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage,
 - le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.
6. Les dépôts de matériaux sur l'ensemble des berges des rivières, sauf dans le cadre de travaux d'aménagement programmés sur le domaine public fluvial.
7. Les garages en sous-sol et les caves sont interdits.

□ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux travaux effectués sur des constructions existantes, ni à la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France.

Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

2. Toutefois, dans le cas de "dent creuse", les constructions et reconstructions peuvent être autorisées sur des unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur inférieure à 5 mètres.

3. Toute unité foncière située à l'angle de deux voies et dont la plus grande dimension est égale ou inférieure à 15 mètres est considérée comme une "dent creuse".

4. Toute unité foncière située en arrière-plan, et raccordée à la voie publique ou privée par un accès automobile dans les conditions fixées à la section 3, doit avoir sa plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

1. La création d'établissements à usage commercial d'une surface inférieure à 2.000 m² comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et que l'activité considérée corresponde à des besoins liés au caractère de la zone.

2. Le stationnement de 1 à 5 caravanes (selon les normes nationales actuelles) est autorisé pendant moins de 3 mois continus, sous réserve d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.

3. Le campement à la ferme dans la limite maximale de vingt campeurs ou de six abris de campement (selon les normes nationales actuelles).

4. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

6. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

Implantation sur construction :

- En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
- En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,

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

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

7. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

8. En toiture, l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de rayonnement solaire est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques ».

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

☒ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

□ ARTICLE 4 . VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les orielles, les auvents .

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

a. La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 30 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
- 75 % lorsque le mode principale d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'activité agricole.
- 60 % dans les autres cas.

b. Lorsque l'opération envisagée a pour objet l'extension d'une habitation ou la création de pièces supplémentaires dans une habitation sur une unité foncière issue d'une opération groupée, créée depuis le 27 septembre 1985, l'emprise au sol des constructions, toutes extensions comprises, est limitée à 70 % de la surface de cette unité foncière.

3. EXCEPTIONS

Le dépassement de l'emprise fixée ci-dessus est autorisé dans les cas suivants :

- a. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
- b. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.
- c. en cas de "dent creuse".
- d. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.
- e. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- f. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne peut pas être établi à plus de 0,50 mètre du niveau de l'accès à l'alignement de la propriété.

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions ne peut excéder 13,50 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière

Exceptions :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3. HAUTEUR RELATIVE

1. La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

2. Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée (ou de la marge de recul inscrite au plan). Ce retrait ne peut être inférieur à 5 mètres.

Toutefois :

- ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation en façade à partir de celle de l'une des constructions voisines peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

3. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

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

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

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

2. TOUTEFOIS, ET SOUS RÉSERVE DE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

c. Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenants à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

d. Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

3. ABRIS DE JARDIN ET ABRIS À BÛCHES

a. Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à elle.
- pour celles non attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10 m² sont soumis au régime de droit commun du présent article.

b. Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

B. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I)-A) précité à l'exception des deux cas ci-après :

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée au I/ B/ du présent article (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative:

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

C. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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

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

D. DANS LES JARDINS FAMILIAUX

Dans les jardins familiaux, soit non protégés, soit à protéger et repérés au plan par l'indice JF, les prospectus ci-dessus ne s'appliquent pas par rapport aux limites séparatives entre lots, mais seulement par rapport aux limites séparatives extérieures de l'ensemble du jardin familial.

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

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

À l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frottés ou feutrés.

2. TRAITEMENT DES FAÇADES

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées", doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

B. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils seront, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

Les citernes à gaz sont interdites, les éventuelles citernes à mazout doivent être intégrées au bâtiment.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres doivent être intégrés soit à la construction principale soit dans un muret technique en maçonnerie, réalisé en harmonie avec la construction principale.

C. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

1. TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITE D'ESPACE PUBLIC ET DANS LA PROFONDEUR DU REcul OU DU RETRAIT

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

2. TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES POUR TOUTE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale réperée au plan doivent avoir obligatoirement des toitures du type deux pentes ou à la Mansard.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

I. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4, les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir au moins 20 % de la surface de l'unité foncière.

II. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE ET AIRES DE JEUX

Le ratio d'espaces paysagers communs est réalisé de manière globale au sein de la Z.A.C. par l'aménagement d'espaces verts au bord de la Lys.

Des aires de jeux perméables doivent être aménagées en dehors ou à l'intérieur des espaces paysagers communs.

□ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue par le code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (conformément au code de l'urbanisme).

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

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

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

B. TAILLE DES PLACES

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

II. NORMES

A. CRÉATION DE NIVEAUX SUPPLÉMENTAIRES INTERNES OU MODIFICATION DE VOLUME (EXTENSION, SURÉLÉVATION)

1. En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume, les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces de plancher nouvelles créées.

2. Pour les commerces il doit être créé une place de stationnement par tranche entamée de 120 m² de surface de plancher. au-delà des 240 premiers m².

3. Toutefois, sont accordées des dispenses de création de places de stationnement dans les cas suivants :

a. pour l'habitat, sont dispensés de création de places :

- les travaux qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements,
- les travaux inférieurs à 25 m² de surface de plancher qui entraînent une augmentation du nombre de logements.

b. pour les autres usages (sauf le commerce) il y a dispense de création de places :

- lorsque la configuration ou l'accès de l'unité foncière ne permettent pas de créer des places,
- lorsque la création de surface de plancher est inférieure à 20 m² et que la configuration ou l'accès de l'unité foncière permettent de créer des places.

B. CHANGEMENTS DE DESTINATION (Y COMPRIS L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT)

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1. POUR LE LOGEMENT

a/ Habitat individuel et collectif (sauf pour le logement en accession sociale à la propriété)

Il doit être réalisé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher, le nombre de places ne devant en aucun cas être inférieur au nombre de logements créés.

b/ Foyers-résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum :

- une place pour quatre chambres ou studios dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transport en commun,
- une place pour deux chambres ou studios en dehors de ces périmètres.

c/ Logement en accession sociale à la propriété

Il doit être créé une place de stationnement par logement

d/ Disposition commune

Dans les immeubles collectifs de logements, il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos, à l'exclusion des véhicules à moteur thermique, à raison de 1,5 m² par logement pour les programmes de plus de dix logements

2. POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

3. POUR LES COMMERCES, BUREAUX ET SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE PUBLIC OU PRIVÉ, SAUF LES HÔTELS)

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

4. POUR LES ENTREPÔTS ET REMISES

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

5. POUR LES HÔTELS

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

6. POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, 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.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.