



plan local  
d'urbanisme

## LIVRE I - TITRE 2.

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AU TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

## **TITRE 2. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

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



# CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES

## ■ SECTION I. PRINCIPES GENERAUX

Les normes prévues en matière d'implantation et volumétrie des constructions ainsi que les exigences liées au stationnement sont définies aux Livres 2, 3, 4.

De manière générale, les règles applicables aux travaux, constructions et aménagements (qu'ils soient soumis ou non à un régime d'autorisation ou de déclaration préalable) résultent d'une lecture conjuguée des dispositions prévues au présent titre et dans les règlements particuliers applicables à chaque zone des Livres 2, 3 et 4.

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

Les marges de recul (telles que définies dans le glossaire) sont inscrites au plan. Le retrait se calcule à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée.

Pour les marges de recul ayant un code inscrit au plan (ex : MR0001), une description est précisée dans le livre des marges de recul.

## ■ SECTION II. CAS PARTICULIERS

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

### I. DENT CREUSE

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

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

Les trois conditions susmentionnées sont cumulatives.

### II. OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées au présent titre, il n'est pas fixé de règles en matière de volumétrie, d'implantation, d'aspect extérieur, de stationnement, pour la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et dans la mesure où ils ne sont pas interdits par le règlement applicable à la zone (ex : les châteaux d'eau, les supports de transport d'énergie ou de télécommunication, poteaux, pylônes, transformateurs, etc....).

Leur édification doit être appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.



# CHAPITRE 2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

## ■ SECTION I. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

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

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

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

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

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

L'emprise au sol maximale autorisée, dès lors qu'elle est réglementée, est précisée dans les dispositions prévues aux Livres 2, 3 et 4. Elle est définie par un pourcentage appliqué à la surface de l'unité foncière.

## ■ SECTION II. HAUTEURS

### I. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue d'une construction est la distance mesurée verticalement entre le niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation et le point le plus élevé de la construction.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir d'un plan horizontal de référence tel que défini en annexe documentaire.

La hauteur absolue est la hauteur maximale autorisée. Dès lors qu'elle est réglementée, elle est précisée dans les dispositions des livres 2, 3 et 4.

Toutefois les éléments suivants ne sont pas tenus de respecter la hauteur absolue maximale autorisée :

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

### II. HAUTEUR DE FAÇADE

La hauteur de façade d'une construction est la distance mesurée verticalement entre le niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation et la corniche ou la ligne de l'égout des toitures ou la base de l'acrotère d'une toiture terrasse ou monopente.

La hauteur de façade maximale autorisée, dès lors qu'elle est réglementée, est précisée dans les dispositions des livres 2, 3 et 4. Elle est définie par une hauteur maximum.

### III. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement (L) entre ces deux points ( $H=L$ ).

Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de 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 mètres, la hauteur relative ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

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

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

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

Les modalités d'application de la hauteur relative sont précisées dans les règlements particuliers applicables à chaque zone.

## **IV. HAUTEURS SPECIFIQUES**

### **1. LINEAIRES DE HAUTEURS SPECIFIQUES**

Dans les linéaires de hauteurs spécifiques identifiés au plan, seule s'applique la ou les hauteurs indiquées dans le linéaire.

### **2. PLAFOND DE HAUTEUR SPECIFIQUE**

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

## **V. HARMONIE VOLUMETRIQUE**

Il peut être dérogé aux règles de hauteurs susvisées en cas de front bâti constitué.

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

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur de l'acrotère ne doit pas excéder la hauteur de l'égout de toiture de ce front bâti.

Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage non homogènes, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée, soit en se raccordant sur l'égout de toiture d'une des constructions contiguës, soit en respectant une hauteur d'égout de toiture comprise entre les hauteurs d'égouts des constructions contiguës. Dans les deux cas, la hauteur du faîtage doit être comprise entre les hauteurs des faîtages des bâtis contigus. Par exception, lorsque le bâtiment contigu est un garage, la hauteur de référence est celle du front bâti le plus proche de ces éléments.

Ce principe s'applique de manière générale.

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

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

#### **A. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

##### **1. DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions et les reconstructions après démolition volontaire ou sinistre doivent obéir à la marge de recul, c'est-à-dire s'implanter le long de cette ligne ou en retrait par rapport à elle.

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

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

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

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

- à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation (voie publique, voie privée, servitude de passage, etc.) ;
- à partir de la marge de recul inscrite au plan ;
- à partir de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit au plan ;
- à partir du front bâti constitué lorsqu'il existe.

La « limite en tenant lieu » comprend :

- la voie ouverte à la circulation ;
- la marge de recul inscrite au plan ;
- l'emplacement réservé d'infrastructure inscrite au plan ;
- le front bâti constitué lorsqu'il existe.
- Implantation des portes de garages et portails :

Sauf dispositions spécifiques précisées aux livres 2, 3 et 4, les portes de garage et les portails doivent être implantés soit :

- à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique ou en continuité du front bâti constitué lorsqu'il existe ;
- en observant un retrait minimum de 5 mètres qui se mesure à partir du point de l'entrée le plus proche de la voie.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, 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.

## **2. EXTENSIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES**

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions édictées par le règlement applicable à la zone, les extensions – y compris les garages – peuvent s'implanter en continuité du bâtiment existant.

## **3. FRONT BATI CONSTITUE**

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

## **4. IMPLANTATION A PROXIMITE D'UNE LIGNE DE METRO NON SOUTERRAINE**

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

## **5. CONTRAINTES LIEES A LA SECURITE ET LA DEFENSE INCENDIE**

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

## **6. FAÇADES VEGETALISEES**

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

## **B. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AUTRES EMPRISES PUBLIQUES**

À l'exception des cas ci-après, les retraits par rapport aux emprises publiques sont soumis aux dispositions générales applicables aux voies ouvertes à la circulation.

### **1. VOIES FLUVIALES ET COURS D'EAU**

Les constructions et installations nouvelles doivent respecter un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la berge.

Toutefois, ce retrait peut être adapté dans les cas suivants :

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

### **2. PARCS PUBLICS**

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

- le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;



- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- la réalisation d'ouvrages de secours et de sécurité.

### **3. CIMETIERES**

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

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

## **II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, dès lors qu'elle est réglementée, est précisée dans les règlements particuliers applicables à chaque zone.

### **A. DISPOSITIONS GENERALES**

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

- à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation (voie publique, voie privée, servitude de passage, etc.) ;
- à partir de la marge de recul inscrite au plan ;
- à partir de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit au plan ;
- à partir du front bâti constitué lorsqu'il existe.

Ces livres précisent les modalités d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

Les gardes corps ne sont pas soumis au respect des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives. Les autres dispositifs (type brise-vue, etc.) y sont soumis.

### **B. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NON CONFORMES**

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

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

### **C. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXTENSIONS**

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

L'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles d'implantation des livres 2, 3 et 4 est autorisée soit dans le prolongement de la construction existante, soit en respectant un retrait plus important que l'existant.

### **D. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS LEGERES (EXEMPLE : A USAGE D'ABRIS DE JARDIN ET D'ABRIS A BUCHES)**

Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> 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 constructions légères d'une dimension supérieure à 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur supérieure à 2,50 mètres sont soumises au régime de droit commun défini au II).

Les constructions légères à usage d'abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisées soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

### **III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière sont soumises aux dispositions des livres 2, 3 et 4.

# CHAPITRE 3. QUALITES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

### I. PRINCIPE GENERAL

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### II. DISPOSITIONS APPLICABLES

#### A. CHOIX DES MATERIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

##### 1. CHOIX DES MATERIAUX

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

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

L'isolation par l'extérieur est autorisée en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas à Lille.

### III. 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.

#### A. TRAITEMENT DES ELEMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

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

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

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

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

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

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

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

Dispositions complémentaires relatives au traitement des espaces extérieurs affectés au stockage et éléments techniques des constructions à usage de commerce et activités de service, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

- Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie ouverte à la circulation sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain.
- Les espaces extérieurs de stockage et les éléments techniques doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines accueillant de l'habitat.
- Les espaces extérieurs de stockage doivent être obligatoirement ceinturés de plantations denses et d'arbres de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire voie.

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

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

### **1. IMPLANTATION SUR CONSTRUCTION :**

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

En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire.

### **2. 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 d'isolation par l'extérieur sont autorisés, dans le respect des éléments remarquables à préserver de la façade. Toutefois, dans certains cas, justifiés pour des raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par l'extérieur ne sera pas autorisée ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

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

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration.

## **C. REGLES GÉNÉRALES SUR LES MAISONS DE VILLES**

### ***Pour le bâti :***

Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment et contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde du patrimoine urbain.

La structure, la volumétrie et l'aspect des constructions devront être respectés. La composition des façades doit rester harmonieuse.

Les techniques de ravalement doivent respecter les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région.

L'usage de matériaux contemporains est autorisé dans le cadre d'un projet architectural global et dans une proportion limitée.

Une dérogation peut être accordée pour tenir compte des normes d'accessibilité et de sécurité incendie.

## **IV. POUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER :**

Les jardins de devant existants sont à préserver. En aucun cas, ils ne peuvent être transformés en stationnement.

Les grilles et portails traditionnels en clôture sont à conserver, l'usage d'essences locales est à privilégier.

Les principes de composition suivants devront être respectés :

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

La régularité des ouvertures existantes est à préserver.

La création d'ouvertures supplémentaires en façade sera limitée, elles devront s'intégrer dans la régularité des ouvertures existantes. Les ouvertures créées en toiture seront placées dans l'axe des baies de la façade.

Les éléments en saillie d'origine de type balcons ou bow-windows sont à conserver, ou à renouveler dans les mêmes caractéristiques en cas de détérioration ou d'impossibilité d'être restaurés

○ Principes généraux pour les toitures

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

Les capteurs solaires et photovoltaïques devront être de teinte uniforme, anti réfléchissant et de finition lisse.

○ Traitement des menuiseries

Les teintes sombres sont à privilégier.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas à Lille.

○ Matériaux, ornements et modénatures

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

## **D. REGLES GENERALES DES FERMES (HORS IBAN)**

### **1. POUR LE BATI :**

Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment et contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde du patrimoine rural. Ils doivent privilégier une intégration adaptée au paysage et à la morphologie de la ferme.

La structure, la volumétrie et l'aspect des constructions traditionnelles devront être respectés dans les nouveaux aménagements. La composition des façades doit être harmonieuse.

Les techniques de restauration doivent respecter l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

Une dérogation peut être accordée pour tenir compte des normes d'accessibilité et de sécurité incendie.

L'usage de matériaux contemporains est autorisé dans le cadre d'un projet architectural global et dans une proportion limitée.

### **2. POUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER :**

Les clôtures doivent être constituées ou doublées de haies d'essences locales, pouvant être ponctuées d'arbres.

Les aires de stationnement dans la cour d'une ferme au carré ainsi que ceux visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère, afin d'assurer le respect du caractère architectural et paysager existant.

### **3. ELEMENTS BATIS PROTEGES**

Sont interdites toutes modifications dénaturant les éléments caractéristiques suivants :

- Forme traditionnelle de la toiture : les pentes de toiture, les débords de toitures sur les murs de façades ;
- Traitement des pignons : les pignons découverts en épis visibles depuis la rue. Est interdite toute ouverture sur les pignons aveugles sur rue ;
- Éléments remarquables : Pigeonnier, campanile, colombier, cheminée, touraille et tourelle, contreforts, portes cochères ;
- Matériaux, ornement : brique apparente des façades visibles depuis la rue, tuile rouge en toiture ;

- Le traitement au sol : pavés et briques présents dans la cour et le long des bâtiments.  
Ces éléments structurants sont à conserver par un entretien adapté, ou à renouveler dans les mêmes caractéristiques en cas de détérioration ou d'impossibilité d'être restaurés par des méthodes de mise en œuvre traditionnelle.

a/ Principe de composition de la façade et des toitures

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

Les principes de composition suivants devront être respectés :

b/ Principes généraux pour les façades et la création d'ouvertures

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

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

c/ Principes généraux pour les toitures

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

Les capteurs solaires et photovoltaïques devront être de teinte uniforme, anti réfléchissant et de finition lisse.

d/ Traitement des menuiseries

Les teintes sombres sont à privilégier.

En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants visibles de l'extérieur devront être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Les volets battants des boxes d'écuries, les lucarnes pendantes existantes sont à conserver ou renouveler dans les mêmes caractéristiques.

e/ Matériaux, ornements et modénatures

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

## ■ SECTION II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES

### I. PRINCIPES GENERAUX

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

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

Une clôture ne peut excéder une hauteur de 2 mètres à partir du terrain naturel d'implantation.

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

Elle doit être traitée en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant et notamment les clôtures adjacentes.

De manière générale, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les clôtures perméables. Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les portails en tant qu'éléments de clôture sont soumis aux mêmes dispositions. Ils doivent par ailleurs être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

### II. CAS PARTICULIERS

#### A. L'IMPLANTATION EN BORDURE DE VOIE

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

- de dispositifs à claire voie ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté de dispositifs à claire voie ;
- de dispositifs pleins d'une hauteur maximale de 1 mètre.

La pose d'un grillage ou de treillis soudés ne doit pas porter atteinte à la qualité paysagère et architecturale de l'environnement. Lors de la pose d'un grillage ou de treillis soudés, la clôture est doublée d'une haie vive diversifiée.

#### B. L'ADAPTATION AU CONTEXTE URBAIN

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour adapter le dispositif de clôture au contexte urbain dans les cas suivants :

- pour les terrains situés à l'angle de deux voies et les unités foncières bordées de plusieurs voies ;
- pour préserver l'harmonie des clôtures environnantes ;
- pour des unités foncières présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes) ;
- pour des raisons architecturales, de sécurité ou de protection acoustique, il pourra être dérogé à la hauteur maximum de 2 mètres.

## **■ SECTION III. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **I. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **A. GESTION DE L'EXISTANT**

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement ou par l'état sanitaire de l'arbre (menace sur la sécurité des biens et des personnes, maladie, mortalité ...), il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

#### **B. TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES**

Le traitement des espaces libres est soumis aux dispositions des livres 2, 3 et 4.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain sur laquelle ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

Les espaces verts de pleine terre correspondent aux surfaces libres de tout revêtement ou infrastructure et pouvant accueillir des plantations de tout type. Ces espaces ont vocation à être qualitatifs, plantés et paysagés.

Les coefficients d'espaces verts de pleine terre imposés sont précisés dans les dispositions prévues aux livres 2,3 et 4. Le coefficient d'espaces verts de pleine terre s'applique à l'unité foncière. Il est défini par un pourcentage appliqué à la surface de l'unité foncière.

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

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

Tout déboisement rendu nécessaire par le projet doit être compensé par la plantation d'arbres d'une hauteur minimale de deux mètres sur l'unité foncière, de façon à reconstituer une qualité paysagère et arborée équivalente, en tenant compte de la valeur écologique et économique du reboisement.

Pour tous les usages, au-delà de 1000 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre, un aménagement paysager doit être proposé avec un minimum d'un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> de pleine terre.

Pour les commerces et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, dès lors qu'un projet comporte des espaces de pleine terre, il est exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur).

### **II. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS EXTERIEURS (AIRES DE JEUX, ESPACE DETENTE, ESPACES VERTS...)**

Les espaces paysagers communs extérieurs sont des espaces à dominante végétale et/ou de loisir, accessibles librement par l'ensemble des résidents. Ces espaces font l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Ils peuvent être de pleine terre ou plantés et accueillir des circulations piétonnes et douces. Les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- 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 au cadre de vie ;
- 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.

Les deux aménagements précédents peuvent être utilisés en complément l'un de l'autre.  
Les espaces paysagers communs extérieurs minimum imposés, dès lors qu'ils sont réglementés, sont précisés dans les dispositions prévues le cas échéant aux livres 2 et 3.



# CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

## I. NORMES POUR LES VEHICULES MOTORISES

### A. REGLES COMMUNES

Ces règles s'appliquent aux constructions nouvelles, reconstructions (sauf reconstruction à l'identique suite à sinistre ou démolition volontaire), extensions, transformations de surfaces taxables en surfaces de plancher, changements de destination et sous-destination, modification du nombre de logements dans un bâtiment affecté au logement.

Les secteurs S0.1 à S6 renvoient au plan du stationnement pour leur localisation. Pour les secteurs S5 et S6, les règles de stationnement ne sont pas définies dans les dispositions générales mais directement dans les règlements spécifiques.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte au titre d'un autre projet.

La suppression d'un stationnement entraîne l'obligation de le recréer sauf si le nombre de places restant respecte la norme du neuf. Le nombre de places de stationnement sera toujours arrondi à l'entier supérieur.

Lorsqu'un projet présente plusieurs destinations ou sous destinations, il sera calculé pour chacune le nombre de places nécessaires.

Les dispositions relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent même en l'absence d'autorisation d'urbanisme.

### B. TAILLE DES PLACES

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. CONDITIONS GENERALES DE REALISATION

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques.

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

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

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

Chacune des places exigées au regard de l'application des règles du présent article et réalisée en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre. Au-delà des exigences réglementaires, les places commandées sont autorisées sans que leur nombre puisse excéder 10 % du nombre de places exigées arrondi à l'entier supérieur.

Pour les constructions nouvelles à usage de commerce de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher, une zone de chargement, de déchargement, de manutention, adaptée aux besoins de l'établissement doit être créée.

### D. MODES DE REALISATION

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à moins de 300 m de celle du projet. En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire devra justifier :

- De l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération ;
- De l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

### E. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Au-delà de 1.000 m<sup>2</sup> 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 aire de stationnement au sol de plus de 150 m<sup>2</sup> doit, au choix :

1°) soit 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 ;

2°) soit comporter 20% de surface éco-aménageable au regard de la superficie du terrain affectée à l'aire de stationnement.

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface éco-aménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

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

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

## F. NORMES

### 1. LOGEMENT

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

a/ Places destinées aux résidents.

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

SECTEUR	POUR LES SURFACES JUSQU'A 160M² DE SP	POUR LES SURFACES AU-DELA DE 160 M² DE SP
S0	1 place / logement minimum	
S0.1	1 place/logement minimum	
S1	1 place / 80 m² de SP minimum	1 place / 70 m² de SP minimum
S2		1 place / 50 m² de SP minimum
S3		1 place / 40 m² de SP minimum
S4	1 place / 80 m² de SP minimum	

Dans tous les cas, il doit être créé au minimum 1 place de stationnement par logement. De même, il ne pourra être exigé plus de 3 places de stationnement par logement. En S0, le pétitionnaire doit réaliser 1 place par logement sans pouvoir en réaliser davantage.

Exemples :

- pour 1 logement de 120 m² de SP, il faut réaliser  $120/80=1,5$  soit 2 places de stationnement minimum ;
- pour 15 logements en S0 quelle que soit la SP, il faut réaliser 15 places de stationnement, ni plus, ni moins ;
- pour 1 logement de 200 m² de SP en S3, il faut réaliser  $160/80 + 40/40=3$  soit 3 places de stationnement minimum ;
- pour 10 logements et 800 m² de SP en S3, il faut réaliser  $160/80 + 640/40=18$  soit 18 places de stationnement minimum ;
- pour 5 logements et 150 m² de SP, il faut réaliser  $150/80=1,875$  soit 2 places au regard de la surface mais portées à 5 places de stationnement minimum pour respecter le minimum d'une place par logement ;
- pour 1 logement de 300 m² en S3, il faut réaliser  $160/80 + 140/40=5,5$  soit 6 places ramenées à 3 places pour respecter le maximum de 3 places par logement exigibles, le pétitionnaire peut néanmoins en réaliser davantage.

b/ Places visiteurs :

En plus des places de stationnement à destination des résidents, dans les secteurs S1, S2, S3 et S4, pour les opérations créant plus de 4 logements, le pétitionnaire est tenu de créer 1 place de stationnement visiteurs pour 5 logements au-delà des 4 premiers logements (1 à 4 logements = 0 places ; 5 à 9 logements = 1 place ; 10 à 14 logements = 2 places ...). Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et les logements intermédiaires ne sont pas soumis aux places visiteurs.

## 2. AUTRES DESTINATIONS

DESTINATION	DANS LES SECTEURS S0				DANS LES SECTEURS S1 A S4	
	SECTEURS S0		SECTEURS S0.1			
	MINIMUM	MAXIMUM	MINIMUM	MAXIMUM	MINIMUM	MAXIMUM
Hébergement, à l'exception des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires	Le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des logements et hébergements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés.					
Artisanat et commerce de détail	Aucune place jusqu'à 240 m² puis 1 place pour 80 m² de SP	Non réglementé	Aucune place jusqu'à 240 m² puis 1 place pour 80 m² de SP	Non réglementé	1 place/40 m² de SP	Non réglementé sauf cas particuliers
Restauration						
Commerce de gros						
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						
Hébergement hôtelier et touristique	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	1 place/60 m² de SP	Non réglementé
Cinéma	Non réglementé	1 place/3 spectateurs	Non réglementé	1 place/3 spectateurs	Non réglementé	1 place/3 spectateurs
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<p>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.</p> <p>En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.</p> <p>Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés.</p>					
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
Salles d'art et de spectacles						
Equipements sportifs						
Centres de congrès et d'exposition						
Autres équipements recevant du public						
Industrie	1 pl /120m² SP	Non réglementé	1 pl /120m² SP	Non réglementé	1 pl /60 m² SP	Non réglementé
Entrepôts	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.					
Bureaux	Non réglementé	1 place /100 m² de SP	Non réglementé	1 place /100 m² de SP	Dans les secteurs de bonne qualité de desserte repérés au plan : 1 place/60 m² de SP plan : non	Dans les secteurs de bonne qualité de desserte repérés au plan : 1 place/60 m² de SP

					règlement é En dehors de ces secteurs : 1 place/50 m² de SP	En dehors de ces secteurs : non réglementé
--	--	--	--	--	--	--

### 3. CAS PARTICULIERS

a/ Logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat), établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires

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

b/ Logement intermédiaire

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

c/ Amélioration des constructions existantes à usage d'habitation pour les secteurs S1, S2, S3 et S4 :

Pour l'amélioration des constructions existantes à usage d'habitation et la création de constructions légères annexes à l'habitation, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement dès lors que les conditions cumulatives ci-après sont respectées :

- il n'est pas créé plus de 40 m² de surface de plancher ;
- il n'est pas créé de nouveau logement.

Cette disposition ne s'applique pas aux secteurs S0 et S0.1.

## II. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX COMMERCES ET AU CINEMA

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au code de commerce et à l'autorisation prévue au code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

## III. NORMES POUR LES VELOS

### A. NORMES

Ces règles s'appliquent aux constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres), extension, transformations de surfaces en matière de logement ou d'activités et changement de destination.

Les aires de stationnement des vélos doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après :

DESTINATIONS	NOMBRE DE PLACES MINIMUM EXIGE
Habitation (pour les opérations de plus de 2 logements)	1 emplacement d'un minimum de 1,5m² par 50m² de SP avec un minimum de 5 m² et un minimum de 1.5 m² par logement Ou un emplacement d'un minimum de 1m² avec une hauteur utile sous plafond du local de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accroche à étage
Bureaux	1 emplacement d'un minimum de 1,5m² par 100m² de SP avec un minimum 5 m² Ou la mise en œuvre de systèmes d'accroche à étage dans un emplacement d'au moins 1m² par 100m² de SP avec un minimum de 5m² et d'une hauteur utile sous plafond du local d'au moins 3m. Les systèmes d'attache vélos doivent être ancrés au sol et accessible à tous.
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre d'emplacements doit répondre aux besoins des employés, clients ou usagers.
Autres	Le nombre d'emplacements doit répondre aux besoins des employés, clients ou usagers

### B. MODES DE REALISATION

L'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol.

Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Lorsque la construction est destinée à un usage principal d'habitation, ou de bureaux, ou d'activités industrielles, l'espace dédié au stationnement des vélos sera clos.

Dans tous les cas, l'accès au domaine public depuis le local dédié doit être aisé.



plan local  
d'urbanisme

**LIVRE I - TITRE 3.**

# **DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

# TITRE 3. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ■ SECTION I. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

### I. DEFINITIONS

#### A. EMPRISES PUBLIQUES

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique.

Les unités foncières peuvent jouxter des voies publiques ou privées, mais également des emprises publiques telles que les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

#### B. VOIES ET VOIES NOUVELLES OUVERTES À LA CIRCULATION

Sont considérées comme voies ouvertes à la circulation, au sens du présent règlement, les emprises circulables, publiques ou privées, réunissant les conditions suivantes :

- être ouvertes à la circulation de façon permanente et adaptées aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Sont exclues de cette définition les voies de service, ayant vocation à permettre la desserte des immeubles exclusivement par des véhicules de service, de secours ou de livraison.

Pour les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble celles-ci doivent répondre aux conditions suivantes :

- desservir au moins 5 lots ou 5 logements,
- disposer des réseaux nécessaires à leur fonctionnement et bon usage,
- présenter une emprise minimale d'au moins 7 mètres, tout en respectant les critères détaillés au paragraphe « Configuration ».

#### C. VOIES A ACCES RESERVE

Sont considérées comme voies à accès réservé, au sens du présent règlement, les emprises publiques ou privées ouvertes exclusivement à certains usagers : riverains, véhicules de services, de secours ou de livraison.

Les voies de service et voies cumulant les fonctions de voies de service et de voies ouvertes aux modes doux sont incluses dans cette définition.

#### D. ZONE DE RENCONTRE

Une zone de rencontre est une voie à priorité piétonne. Les vélos et les véhicules motorisés sont autorisés à y circuler à une vitesse de 20 km/h maximum afin de pouvoir céder la priorité aux piétons à tout moment. Une zone de rencontre est aménagée de façon spécifique (pas de bordures franches, peu de marquages routiers, ruptures dans les trajectoires des véhicules motorisés etc...) afin de créer un espace de circulation clairement différent des voies traditionnelles et où la mixité entre usagers transparaît le plus possible.

#### E. CHEMINEMENTS MODES DOUX

Sont considérés comme cheminements modes doux, au sens du présent règlement, les emprises, publiques ou privées, réunissant les conditions suivantes :

- être ouvertes à la circulation des piétons et des cyclistes et être adaptées aux exigences de sécurité,
- permettre la continuité piétonne et cyclable entre deux voies ouvertes à la circulation.
- présenter une largeur praticable minimale d'au moins 3 mètres, tout en respectant les critères détaillés au II/ Configuration ».

## II. CONFIGURATION ET DIMENSIONS MINIMALES

### A. DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

La cohérence de l'aménagement avec le statut et les usages souhaités peut conduire à mettre en œuvre des dimensions supérieures aux minimums définis ci-dessous.



Une voie ouverte à la circulation doit être suffisamment large pour les usages attendus, présenter une emprise d'au moins 7 mètres et être constituée d'une chaussée large d'au moins 5m et de 2 trottoirs permettant une largeur de passage libre de tout obstacle d'au minimum 1,5 mètres. Un trottoir unique, présentant les mêmes caractéristiques de largeur et implanté du côté bâti, pourra être accepté en l'absence de propriétés bâties sur l'autre côté de la voie.

En cas d'aménagement d'une zone de rencontre, l'emprise de la voie ouverte à la circulation pourra être réduite à 7 mètres et la largeur de chaussée être réduite à 3,5 mètres de façon ponctuelle. Au cas où une circulation à sens unique serait envisagée, la largeur minimale de la chaussée ne pourra être inférieure à 5 mètres, mais une partie de la chaussée pourra être affectée à un contresens cyclable ou à une bande de stationnement longitudinal.

Afin de favoriser le maillage viaire, les voies nouvelles en impasse sont à proscrire. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, l'impasse devra respecter les deux conditions suivantes :

- Réaliser une aire de retournement permettant les manœuvres des engins de collecte des déchets et des véhicules d'entretien et de secours,
- Réaliser une perméabilité piétonne, ou la réservation d'une emprise permettant ultérieurement la réalisation d'une perméabilité piétonne ou d'un prolongement de la voie ouverte à la circulation, sauf impossibilité technique manifeste.

À noter que tout classement dans le domaine public devra faire l'objet d'une demande préalable auprès des services compétents. Pour prétendre au classement, les voies doivent présenter un intérêt métropolitain et respecter des critères qualitatifs (esthétique, confort), d'usages, de fonctionnalités (continuités permanentes, sécurité, réversibilité etc... ..) mais également géométriques et techniques.

## **B. DES CHEMINEMENTS MODES DOUX**

Un cheminement modes doux comprend au minimum un allée ouverte à la circulation des piétons et cyclistes large d'au moins 3 mètres et libre de tout obstacle.

La création de cheminement modes doux en impasse est interdite : il doit impérativement présenter un tenant et un aboutissant sur le domaine public.

## **III. CONDITIONS DE DESSERTE POUR LA COLLECTE DES DECHETS**

Les points de collecte doivent être situés en bordure du domaine public et accessibles par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. La voie doit être facilement accessible aux véhicules de collecte en marche normale, ce qui implique que le véhicule n'effectue aucune marche arrière.

Si les voies sont en impasse, elles doivent comporter à leur extrémité une aire de retournement suffisamment dimensionnée.

Les voies de circulation seront conçues avec des chaussées lourdes et suffisamment larges pour faciliter le passage du véhicule de collecte.

Pour les chaussées existantes ne répondant pas à ces critères, la création de point de regroupement pour les conteneurs doit être envisagée.

En matière de pré-collecte, il doit être prévu, pour les constructions nouvelles ou réhabilitations, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective de déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie publique ou privé. Chaque pétitionnaire devra envisager le mode de pré-collecte adapté à la forme urbaine, à la typologie et à son implantation en milieu rural ou urbain (sacs, bacs, colonne d'apport volontaire, logettes, abris conteneurs, etc.....)

## **■ SECTION II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS D'ACCES**

L'accès correspond au lieu de raccordement entre une propriété riveraine d'une voie ouverte à la circulation et ladite voie. Il se définit par l'ouverture en façade donnant sur cette voie de desserte et/ou au cheminement y conduisant. Il peut s'agir d'un chemin de desserte de dimension adaptée permettant de desservir les constructions, d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage.

Un accès carrossable est un accès qui peut être emprunté par des véhicules motorisés d'au moins 2 essieux, et qui nécessite donc un aménagement du domaine public au droit de celui-ci (de type adouci de bordure, busage de fossé, ...).

Un accès piéton est un accès qui ne peut être emprunté que par des piétons et éventuellement des modes doux de déplacement ; il ne nécessite aucun aménagement particulier du domaine public.

## **I.CONDITIONS D'ACCES A UNE UNITE FONCIERE CONSTRUCTIBLE**

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans des

conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans un état de viabilité conforme à l'usage attendu et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité pour tous, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.

## **II. ACCES CARROSSABLE**

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès (le plus perpendiculairement possible à la voie), de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers sur la voie publique (abaissé de bordure notamment), qui dans certains cas pourront être mis à la charge du pétitionnaire, selon les termes du Règlement Général de voirie de la MEL. Aucune manœuvre particulière des véhicules sur la voie ouverte à la circulation ne doit être nécessaire pour accéder à l'unité foncière.

## **III. ACCES PIETON**

En zone urbaine ou à urbaniser, l'unité foncière doit être longée, sur la totalité de ses limites à la voie ouverte à la circulation publique, de trottoirs ou, par extension, de zones de rencontres ou de voies réservées à la circulation des piétons et des cyclistes.

Les trottoirs, espaces de rencontres ou voies piétonnes et cyclistes dont la présence est exigée peuvent exister ou être créés sur le domaine public ou sur le domaine privé, à condition d'être toujours ouverts au public et d'assurer la continuité avec ceux existants ou à créer le long des unités foncières voisines.

En cas d'absence de trottoir sur l'emprise du domaine public, les aménagements (constructions, mais également aires de stationnement, ouvrages hydrauliques, portails, etc...) devront observer un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite de la chaussée pour permettre l'aménagement ultérieur d'un trottoir et de l'ensemble des sujétions (implantation de mobilier urbain, mâts d'éclairage et de signalisation, collecte des eaux de ruissellement, etc...). Le propriétaire de cet espace en restera gestionnaire.

Les accès carrossables doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc...) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière, nombre et nature des véhicules) ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain, qui devront être situées le plus loin possible des carrefours.

## **IV. CONFIGURATION DES ACCES**

### **A. CONFIGURATION DES ACCES CARROSSABLES**

Un seul accès carrossable par unité foncière est autorisé.

Toutefois, pour les unités foncières dont la façade est supérieure ou égale à 30 mètres, les règles suivantes s'appliquent :

autorisation d'un seul accès carrossable pour les unités foncières exclusivement desservies depuis une voie de niveau 2 et 3 de la carte de hiérarchisation du réseau issue du PDU et reprise en annexe, sauf préexistence de plusieurs accès carrossables légalement autorisés sur l'unité foncière. Dans ce cas, aucune création de nouvel accès carrossable ne sera autorisée et les accès existants devront être réaménagés ou repositionnés de façon à assurer la sécurité (spécialement des circulations douces) et un niveau de qualité satisfaisant des conditions de circulation routière ;

Possibilité de plusieurs accès depuis les voies de niveau 4 et 5 de la carte de hiérarchisation du réseau précitée, en respectant toutefois les conditions de sécurité

À l'angle de deux voies, cette règle s'applique à condition que la largeur cumulée de l'unité foncière soit supérieure ou égale à 30 mètres et que chacune des largeurs soit supérieure ou égale à 15 mètres.

Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès carrossable sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

L'unité foncière ne doit pas disposer de plus de deux accès carrossables sur la voie qui assure sa desserte. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Tout aménagement d'un nouvel accès carrossable à l'unité foncière, y compris pour la réalisation d'une place de stationnement, nécessitant un nouvel accès sur une voie ouverte à la circulation doit avoir fait l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voie de desserte.

En cas de permis de construire valant division parcellaire, cette disposition s'applique à chacun des lots résultant de ladite division.

#### **B. DIMENSIONS DES ACCES CARROSSABLES**

Tout accès carrossable doit avoir une largeur maximum 4 mètres. Une largeur de 5 mètres pourra être exigée lorsque les usages attendus nécessitent un accès à double sens de circulation ou poids lourds.

Pour les garages ou parkings 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 justifiée due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

#### **C. ACCES PIETON**

Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux piétons et aux personnes à mobilité réduite depuis la voie ouverte à la circulation, de façon directe et sécurisée sans modification du domaine public.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, les trottoirs ayant vocation à devenir publics devront avoir une largeur minimum de 1,5 mètre libre de tout obstacle. Les accès piétons et les trottoirs devront respecter la réglementation relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Même en l'absence de construction, les aménagements destinés à recevoir du public sont soumis à la même exigence.

Sauf contrainte majeure liée à la disposition des lieux, cette exigence vaut également pour les extensions, modifications ou changements de destination de constructions existantes, soumis à demande d'autorisation.

Dans les périmètres de bonne qualité de desserte en transport en commun repérés au plan, les voiries réalisées dans le cadre d'une autorisation de lotir ou de construire doivent être aménagées pour permettre une desserte, notamment piétonnière et cyclable, au plus près de l'entrée d'une station de métro, de tramway ou d'une gare, sauf impossibilité technique.

### **■ SECTION III. DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I.EAU**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **A. ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

Le règlement « Assainissement Collectif » en vigueur de la Métropole Européenne de Lille doit être respecté.

Sur l'unité foncière, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire pour toutes les constructions neuves et cela sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Toutes eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées sans aucune stagnation par des canalisations raccordées au réseau public de collecte, en respectant les caractéristiques de celui-ci.

Dans le cas d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif, le projet doit être conforme au règlement d'assainissement collectif métropolitain, concernant la protection contre le reflux des eaux d'égout.

Le raccordement au réseau public des établissements déversant des eaux industrielles n'est pas obligatoire. Toutefois, les eaux industrielles peuvent être, sous condition, rejetées au réseau public de collecte pour être traitées dans une station d'épuration métropolitaine. Elles doivent pour cela satisfaire au règlement d'assainissement métropolitain.

Dans le délai de deux ans à compter de la mise en service d'un réseau public de collecte des eaux usées domestiques, il est obligatoire :

- de raccorder des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage.
- de supprimer les dispositifs d'assainissement non collectif existants.

##### **B. ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Il doit être tenu compte du règlement « Assainissement Non Collectif » de la Métropole Européenne de Lille.

Sur l'unité foncière, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire pour toutes les constructions neuves et cela sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Toutes eaux usées domestiques et assimilées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme et en bon état de fonctionnement.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, les eaux usées domestiques et assimilées domestiques doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement individuels conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur. En zone d'assainissement collectif non desservie, toutes dispositions doivent être prises pour permettre le raccordement au réseau public de collecte lorsque celui-ci sera mis en service.

### **C. TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX DE RUISSELEMENT**

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur rejet vers le milieu récepteur. La Métropole Européenne de Lille, n'a pas l'obligation d'accepter les eaux pluviales dans le réseau public de collecte.

Le rejet au milieu naturel est de la responsabilité du propriétaire de l'immeuble et s'effectue :

- par infiltration dans le sol en priorité. Toute solution alternative pourra être utilisée en complément, uniquement s'il est démontré que les capacités d'infiltration du terrain sont insuffisantes.
- Par rejet dans les eaux superficielles, uniquement s'il est démontré que l'infiltration est insuffisante ou impossible. Ce rejet est soumis à l'accord et aux prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur en termes de qualité et de quantité.

Toute parcelle doit être aménagée avec des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits

L'installation, la réparation et l'entretien de l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'utilisateur.

Si la capacité de rejet au milieu naturel est insuffisante ou le rejet impossible, la Métropole Européenne de Lille peut autoriser le propriétaire à rejeter ses eaux pluviales au réseau public de collecte. Cette autorisation est délivrée sous réserve :

- de la justification par le pétitionnaire de l'absence ou de l'insuffisance des possibilités d'évacuation par infiltration ou par rejet vers le milieu récepteur
- du respect des prescriptions du règlement de service Assainissement collectif
- du respect des deux critères suivants :

#### **1. CRITERE QUANTITATIF**

Le critère quantitatif qui suit s'applique :

- Pour les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 400 m<sup>2</sup> y compris les surfaces imperméabilisées existantes (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface imperméabilisée de l'opération qui est comptabilisée,
- Pour les opérations dont la surface imperméabilisée existante est majorée de plus de 20% parking et voirie compris
- Pour les parkings de plus de 10 emplacements

Sur l'ensemble du territoire métropolitain, le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 2 litres par seconde et par hectare (2 l/s/ha).

Pour les opérations dont la surface est inférieure à 2 hectares, le débit de fuite est forfaitairement fixé à 4 litres par seconde (4 l/s).

En cas d'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant la limitation des débits évacués, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le guide de gestion durable des eaux pluviales définit la méthode de calcul de la surface active de l'opération, qui permet de déterminer le volume à stocker pour respecter le débit de fuite, en fonction de l'imperméabilisation provoquée par l'aménagement.

#### **2. CRITERE QUALITATIF**

Les eaux pluviales rejetées au réseau public doivent respecter les critères qualitatifs éventuellement fixés par le règlement de service Assainissement Collectif en vue de la protection du réseau et de l'environnement. A cette fin, il peut être imposé au propriétaire la construction de dispositifs particuliers de prétraitement. L'installation, la réparation et l'entretien de ces dispositifs sont à la charge et sous la responsabilité de l'utilisateur.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie doivent respecter la réglementation en vigueur pour leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Conformément à l'article R2224-19-4 du code

général des collectivités territoriales, toute personne tenue de se raccorder au réseau d'assainissement qui souhaite récupérer et utiliser ses eaux pluviales doit procéder à une déclaration d'usage en mairie.

Dans les zones A, N, NE, NJ, NL et AUD, les fossés agricoles doivent être protégés et conservés, notamment par le maintien des volumes de stockage en cas de comblement. Ne sont autorisés que les comblements pour réaliser des accès. Dans ce cas, le busage doit permettre de maintenir les volumes de stockage.

## **II. INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **A. CONDITIONS D'IMPLANTATION**

En cas de construction neuve ou en renouvellement urbain, si nécessaire, un emplacement doit être prévu sur l'unité foncière du projet pour accueillir un équipement d'intérêt collectif lié à l'aménagement numérique (shelter, armoire, etc...). Ce dernier doit être accessible aux personnes en charge de l'entretien des réseaux de communications électroniques.

La desserte par les réseaux doit être dimensionnée à minima en cohérence avec les réseaux attenants pré existants.

Conditions d'implantation dans les zones économiques (UE, UE1, UE2, UI et toutes les zones UX) : La desserte par les réseaux doit être dimensionnée à minima en cohérence avec les réseaux attenants pré existants.

Chaque unité foncière doit comporter deux cheminements de réseaux différents pour permettre une double adduction.

### **B. CONDITIONS DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX EXISTANTS**

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques, entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, qu'il soit souterrain ou aérien, doivent être réalisées conformément à la réglementation en vigueur. Afin de permettre la desserte de chaque unité foncière, les réseaux de communications électroniques doivent être suffisamment dimensionnés, notamment de type « fibre à l'abonné ».

### **C. DIMENSIONNEMENT DES INFRASTRUCTURES**

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques, et notamment le nombre de fourreaux télécoms et de supports aériens, doivent être suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques afin de garantir et d'anticiper le déploiement des réseaux de communications électroniques de tout type. La mutualisation de ces appuis avec les éventuels autres réseaux notamment publics doit être privilégiée.

En cas d'absence d'infrastructures d'accueil existantes, les réseaux de communications électroniques peuvent être déployés en aérien (poteaux et façades).

## **III. RESEAUX DIVERS**

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Pour la desserte en électricité des lotissements et des "opérations groupées" les réseaux nouveaux de distribution de 1<sup>ère</sup> catégorie doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

Les travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique existants de 1<sup>ère</sup> catégorie peuvent être réalisés sur le même type de réseaux (aérien ou souterrain). Toutefois, selon l'importance des travaux de renforcement (remplacement des supports sur une distance assez importante) et si la continuité de la ligne le permet, les travaux de renforcement de lignes aériennes doivent être réalisés en souterrain.

## **Conformité par rapport au règlement du PLU2 du 12 décembre 2019**

La société DIFRAMA exploite un bâtiment sur la parcelle A n°1477 et a fait l'acquisition à la CCI des Hauts de France des parcelles A n°1490 et A n°1298 sur lesquelles elle entreposera une réserve d'eau incendie. La voie ferrée représentée sur le plan d'urbanisme n'est en effet plus d'actualité.

Le projet ne comportera pas d'extension de bâtiment dans la limite de propriété.

Selon le règlement du PLU2 de la MEL, le site DIFRAMA est concerné par la zone UE en secteur AAC2/PIG1 (ancien secteur S2).

La zone UE correspond à une Zone Urbaine Economique 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, d'hôtels et de résidences services et d'activités industrielles ou artisanales. (Chap. 2.1.).

Le site est compatible avec le règlement de la zone UE ci-joint.

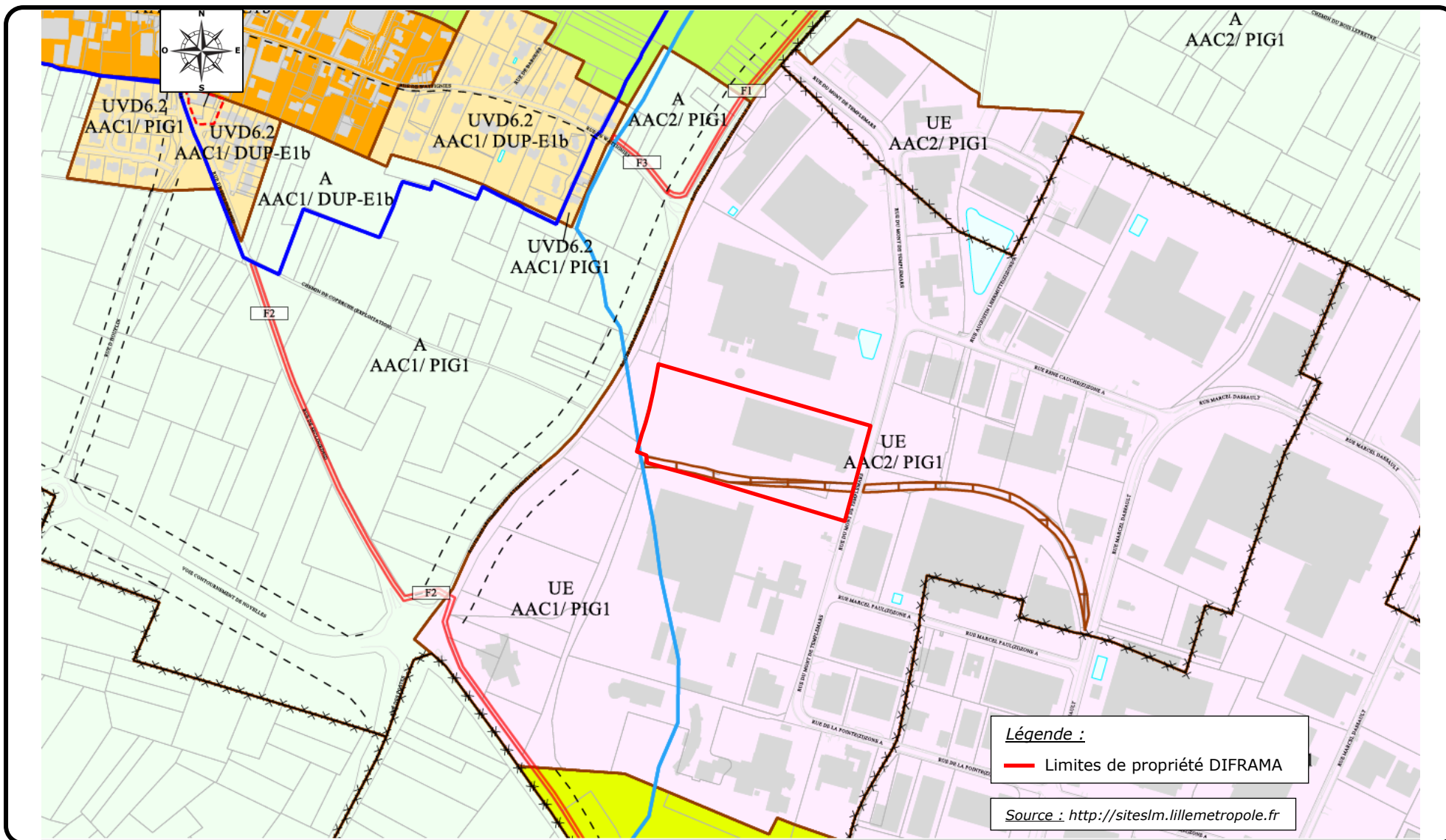
L'indice « AAC2/PIG1 » indique que le site est en zone d'Aire d'Alimentation du Captage Grenelle de secteurs de vulnérabilité forte.

Les dispositions prévues pour ce secteur sont :

- les aménagements et constructions ne perturbant pas les écoulements des eaux superficielles et souterraines ;
- les fondations des constructions ou installations et leur mode de réalisation ne constituent pas de barrières hydrauliques ;
- l'ensemble des eaux pluviales issues des zones non imperméabilisées et celles des toitures et terrasses des bâtiments sont infiltré,
- en cas d'impossibilité pédologique justifiée, il est demandé que soit mise en œuvre une rétention des eaux pluviales issues des zones imperméabilisées et un rejet à débit limité au milieu naturel ou au réseau d'assainissement en dernier recours,
- soit prévu des dispositifs permettant la rétention de matières polluantes avant infiltration des eaux provenant des zones imperméabilisées. Ces dispositifs sont réalisés et entretenus de manière à prévenir toute dégradation des eaux,
- la gestion des eaux pluviales issues des zones imperméabilisées à l'exclusion de celles provenant des toitures et des terrasses doit permettre la rétention des matières polluantes avant restitution afin d'éviter sur une même unité foncière le ruissellement des eaux potentiellement pollués issues des zones imperméabilisées vers les zones non imperméabilisées.

Le renouvellement des infrastructures doit intégrer de hautes performances environnementales à savoir : ouvrages de collecte des eaux de ruissellement étanches et mise en œuvre de bassins de tamponnement, voire infiltration après dépollution...

Le site est existant. Il n'y aura pas de construction de nouveau bâtiment. Il est donc compatible à ces dispositions et le restera dans le cadre du projet.







## LEGENDE ZONAGE PLU2 NOYELLES-LES-SECLIN



### DESTINATION DES SOLS [RÈGLEMENT]

#### Urbain mixte

- [1] Centralités
- [2] Tissu mixte dense
- [3] Tissu résidentiel de l'ère industrielle
- [4] Tissu résidentiel intermédiaire
- [5] Tissu résidentiel collectif
- [6] Tissu résidentiel pavillonnaire
- [7] Tissu résidentiel diversifié
- [8] Hameaux

#### Application des dynamiques territoriales :

- [UCM] Cœur métropolitain
- [UCA] Villes-centres d'agglomération
- [UCO] Villes de la couronne urbaine
- [UVC] Villes du canal urbain
- [USE] Villes de l'arc sud est
- [UGB] Villes des grands boulevards
- [UAR] Villes d'appui et villes relais
- [UVD] Villes et villages durables

#### Urbain économique

- [UE] Zone d'activités diversifiées
- [UI] Zone d'industrie
- [UX] Pôle commercial monofonctionnel d'agglomération
- [UX.x] Centralité commerciale complémentaire

#### Urbain spécial

- [PSMV] Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Lille
- [UAL] Zone Euraminérale
- [UCH] Zone des activités hospitalières
- [UCJ] Zone de la cité jardin de la délivrance
- [UCP] Zone du centre pénitentiaire
- [UEP] Zone des équipements publics ou d'intérêt collectif
- [UGS] Zone du site du Grand stade
- [UH] Zone du domaine militaire de la citadelle de Lille
- [ULM] Zone du quartier du ballon
- [UPL] Zone portuaire
- [UU] Zone de la cité scientifique et universitaire de Villeneuve d'Ascq
- [UV1] Zone dédiée à l'activité aéronautique
- [UV2] Zone de l'aérodrome

#### Urbain aménagement

- [UZ] Zone d'aménagement concerté (ZAC)
- [UOP] Zone d'opération d'aménagement

#### À urbaniser

- [AUCM] Zone à urbaniser constructible mixte
- [AUCMZ] Zone à urbaniser constructible mixte en ZAC
- [AUC] Zone à urbaniser constructible activités
- [AUCAZ] Zone à urbaniser constructible activités en ZAC
- [AUCAOP] Zone à urba. constructible activités en opé. d'aménagement
- [AUDM] Zone à urbaniser différée mixte
- [AUDA] Zone à urbaniser différée activités

#### Naturel

- [N] Zone naturelle
- [NL] Zone naturelle de loisirs
- [NE] Zone naturelle écologique
- [NJ] Zone naturelle de jardin

#### Parc Urbain

- [UP] Zone de parc urbain

#### Agricole

- [A] Zone agricole

### EMPLACEMENT RÉSERVÉ [RÈGLEMENT]

- [F] Emplacement réservé d'infrastructure (ERI)
- [S] Emplacement réservé de superstructure (ERS)
- [L] Emplacement réservé aux logements (ERI)
- [E] Servitude de projets d'équipements publics (SPEP)
- [A] Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)
- [SMS] Servitude de mixité sociale (SMS)
- [STL] Servitude de taille de logement (STL)

### RISQUE TECHNOLOGIQUE ET NATUREL [RÈGLEMENT]

- [n ou n1] Sols pollués [n ou n1]
- [IS] Autre secteur à risque d'inondation [3]

#### [SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE]

- [IL] Secteur à risque d'inondation du PPRI du Val de Marque [1]
- [L] Secteur à risque d'inondation du PPRI de la Lys [2]

#### AUTRES ÉLÉMENTS À TITRE INFORMATIF

- [ZHI] Zone humide [ZH1] ou zone à dominante humide [ZDH0 à 4 ou sans enjeu identifié]
- Parcelle

### PROTECTION ENVIRONNEMENTALE ET ARCHITECTURALE [RÈGLEMENT]

- Espaces boisés classés
- Squares et parcs
- Jardins familiaux
- Terrains cultivés en zone urbaine
- Secteur paysager et/ou arboré à préserver simple
- Secteur paysager et/ou arboré à préserver normal
- Secteur paysager et/ou arboré à préserver renforcé
- Bâtiment susceptible de changer de destination en zones agricole et naturelle
- Zone tampon des réservoirs de biodiversité
- Espace naturel relais
- Coefficient de biotope [CBS1]
- Coefficient de biotope [CBS2]

- Emprise bâtie
- Limite communale
- Voies d'eau [rivière, canal, plan d'eau...]

### [SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE]

- Zone de protection [PIG] et périmètre de protection rapprochée [DUP] des champs captant
- Secteur de vulnérabilité des champs captant [AAC1 à 3]

### PRESCRIPTIONS DIVERSES [RÈGLEMENT]

- Linéaire commercial "toute activité"
- Linéaire commercial "artisanal et commercial"
- Linéaire commercial "artisanal et commercial élargi"
- Marge de recul
- Prescriptions spéciales de voirie
- Secteur de bonne qualité de desserte
- Secteur affecté au domaine public ferroviaire
- Périmètre d'obligation de raccordement au réseau de chaleur urbain
- Cheminement piéton existant ou à créer

### [ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION]

- [OAP] Périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation

Échelle au 1 : 5000



La cartographie du PLU de la MEL sur les communes voisines est portée sur ce plan à titre indicatif

Source : <http://siteslm.lillemetropole.fr>