
Plan Local d'Urbanisme Pont-à-Vendin

Règlement

Arrêté le :	26 / 06 / 2019
Approuvé le :	05 / 02 / 2020

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
CHAPITRE I	5
DISPOSITIONS GENERALES.....	5
CHAPITRE II	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	11
1. Usage des sols et destination des constructions.....	12
1.1. Destinations et sous-destinations.....	12
1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	14
1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	14
1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	15
1.3. Mixité fonctionnelle et sociale.....	16
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	17
2.1. Volumétrie et implantation des constructions	17
2.1.1. EMPRISE AU SOL.....	17
2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	17
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	18
2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	19
2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	20
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	20
2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	20
2.2.2. CLOTURES	21
2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	22
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	23
2.4. Stationnement.....	23
3. Équipements et réseaux	25
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	25
3.1.1. ACCES.....	25
3.1.2. VOIRIE.....	25
3.2. Desserte par les réseaux.....	26
3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE	26
3.2.2. ASSAINISSEMENT.....	26
3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION	27
3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	27
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU2	28
1. Usage des sols et destination des constructions.....	29
1.1. Destinations et sous-destinations.....	29
1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	30
1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	30
1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	30
1.3. Mixité fonctionnelle et sociale.....	31
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	32
2.1. Volumétrie et implantation des constructions	32
2.1.1. EMPRISE AU SOL.....	32
2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	32
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	32
2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	33
2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	34
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	35

2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	35
2.2.2. CLOTURES	35
2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	36
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	37
2.4. Stationnement.....	37
3. Équipements et réseaux	38
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	38
3.1.1. ACCES.....	38
3.1.2. VOIRIE.....	39
3.2. Desserte par les réseaux.....	40
3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE	40
3.2.2. ASSAINISSEMENT.....	40
3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION	41
3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	41
CHAPITRE IV	42
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	42
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	43
1. Usage des sols et destination des constructions.....	45
1.1. Destinations et sous-destinations.....	45
1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	46
1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	46
1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	46
1.3. Mixité fonctionnelle et sociale.....	47
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	48
2.1. Volumétrie et implantation des constructions	48
2.1.1. EMPRISE AU SOL.....	48
2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	48
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	48
2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	48
2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	48
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	49
2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	49
2.2.2. CLOTURES	50
2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	50
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	51
2.4. Stationnement.....	51
3. Équipements et réseaux	52
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	52
3.1.1. ACCES.....	52
3.1.2. VOIRIE.....	52
3.2. Desserte par les réseaux.....	53
3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE	53
3.2.2. ASSAINISSEMENT.....	53
3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION	53
3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	54
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	55
1. Usage des sols et destination des constructions.....	57
1.1. Destinations et sous-destinations.....	57
1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	57
1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	57
1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	58
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	59
2.1. Volumétrie et implantation des constructions	59

2.1.1. EMPRISE AU SOL.....	59
2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	59
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	59
2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	59
2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	60
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	61
2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	61
2.2.2. CLOTURES	61
2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	61
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	62
2.4. Stationnement.....	62
3. Équipements et réseaux	63
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	63
3.1.1. ACCES.....	63
3.1.2. VOIRIE.....	63
3.2. Desserte par les réseaux.....	63
3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE	63
3.2.2. ASSAINISSEMENT.....	63
3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION	64
3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	64
LEXIQUE	65
I. Destinations et sous-destinations.....	66
II. Définitions et schémas explicatifs.....	69
1. Annexes et extensions	69
2. Accès et voirie	70
3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	70
4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	71
5. Emprise au sol des constructions.....	72
6. Hauteur maximale des constructions	74
7. Clôtures.....	75
8. Espaces libres et plantations	77
III. Liste des essences locales autorisées	77

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Pont-à-Vendin en vertu de l'article L.153-1 du code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire :

1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;
2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non-membre d'un tel établissement public. Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. »

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I- Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'urbanisme :

1°/ Certaines règles du règlement national d'urbanisme ont un caractère d'ordre public, et restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

-à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;

-à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;

-à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-26) ;

-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 (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AMVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme ne sont applicables qu'au stade de la délivrance des autorisations d'occupation du sol, mais font obstacle à la délivrance d'autorisations régulières au regard des seules dispositions du document local d'urbanisme.

2°/ L'article L.102-13 qui permet d'opposer le sursis à statuer :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article

L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

II- Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s) et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, (article L.442-9 du code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager si à cette date le lotissement est couvert par un PLU. L'article L.442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis.

3°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme), à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

4°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLU en dispose autrement.

5°/Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération

intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

III- Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

2°/ Les dispositions des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement sur le bruit, et notamment les arrêtés préfectoraux des 23 août 1999 et 14 novembre 2001...

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

- ✓ **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.151-18 du code de l'urbanisme).
- ✓ **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation (article R.151-20 du code de l'urbanisme).
- ✓ **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.151-22 du code de l'urbanisme).
- ✓ **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit de secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - 2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les documents graphiques font également apparaître :

- ✓ **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, au maintien des continuités écologiques ou encore à des programmes de logements.
- ✓ **Les risques** recensés sur le territoire,
- ✓ **Les éléments de patrimoine naturel** à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- ✓ **Les éléments de patrimoine urbain** à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme,
- ✓ **Les chemins à préserver**, au titre de l'article L. 151-38 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, lesquelles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

RAPPELS

La commune est concernée par :

- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.
- Le risque sismicité (niveau faible).
- Des sites basias, potentiellement pollués et par un périmètre de PPRT Nortanking (secteur Uev et zone N). Se référer au règlement du PPRT en annexe du PLU.
- Le périmètre du PIG champs captants, où les voies et réseaux divers doivent être compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.
- Le risque d'inondation.
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre.
- Le risque de transport de matières dangereuses.
- Le risque lié à la présence de sites potentiellement pollués.
- Le risque d'inondation par ruissellement : se référer à la carte de la SLGRI Haute Deûle en annexe du PLU.
- Le risque effondrement par la présence de cavités souterraines et d'une ancienne tranchée militaire.

Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation, tous les projets d'aménagements affectant ou susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, selon la carte fournie en annexe au PLU.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone urbaine divisée en sous-secteurs selon la typologie de bâti ou la vocation des terrains :

- le secteur Ua correspond à une zone urbaine mixte de forte densité affectée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux et activités,
- le secteur Ub correspond à une zone urbaine mixte de densité moyenne affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, bureaux et activités,
- le secteur Ue correspond à une zone urbaine destinée à accueillir des activités industrielles et artisanales en englobant des terrains déjà affectés aux activités économiques,
- le secteur Uev correspond à la déchetterie,
- le secteur Uh correspond à une zone urbaine d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Risques :

La zone U est concernée par :

- un risque d'inondation par remontée de nappe et par accumulation.
- le périmètre du PIG Champs captant, où les voies et réseaux divers doivent être compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.
- des sites basias, potentiellement pollués et par le périmètre de protection du PPRT Nortanking (secteur Uev uniquement). Se référer au règlement du PPRT en annexe du PLU.
- des éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du CU.
- des chemins à protéger ou à créer au titre de l'article L.151-38 du CU.
- des espaces boisés protégés au titre de l'article L.151-23 du CU.
- des linéaires d'arbres et de haies protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- un risque effondrement par la présence d'une cavité souterraine et d'une ancienne tranchée militaire. Dans les secteurs concernés par ce risque, le pétitionnaire devra prendre toutes les précautions et dispositions nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol : notamment par la réalisation d'études et de sondages de grandes profondeurs. Il devra faire exécuter tous les travaux confortatifs pour la réalisation des opérations envisagées.

Outils règlementaires :

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (protection de boisements) et des éléments de patrimoine urbain préservés au titre de l'article L.151-19.

Elle comprend également des chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme.

Elle est couverte par des périmètres de protection de captage d'eau potable. Les règles applicables se trouvent dans l'arrêté de SUP présent dans les annexes du PLU.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

1. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Destinations et sous-destinations

En secteurs Ua et Ub :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	-
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	-
	Entrepôt	
	Bureau	x
	Centre de congrès et d'exposition	

En secteur Ue :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sous conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	x
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x
	Restauration	
	Commerce de gros	-
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	

	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x
	Entrepôt	
	Bureau	x
	Centre de congrès et d'exposition	

En secteur Uh, seuls les équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, sous les conditions fixées ci-après.

En secteur Uev, tout est interdit sauf les occupations et utilisations du sol listées ci-après.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Sont interdits, dans toute la zone :

La création de bâtiments et installations liés à des activités industrielles ;

La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole.

La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés.

L'ouverture de toute carrière.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation autorisés.

Les dépôts de tout type.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les parcs d'attraction permanents et les pistes de karting.

En sus, sont interdits dans les secteurs soumis au risque d'inondation par accumulation ou remontée de nappe :

- les caves enterrées et sous-sols.

En secteurs Ue et Uh :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2 sont interdits.

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du CU :

-à moins qu'ils ne respectent les conditions édictées au 1.2.2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

Pour les éléments de patrimoine naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du CU (boisements) :

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions du 2.3.

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du CU :

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

Pour les cours d'eau et fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du CU :

La continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.

L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.2.1.

Sont admis sous réserve du respect de conditions spéciales :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

Dans le périmètre du Projet d'intérêt Général de protection de la ressource en eau des champs captant du sud de l'arrondissement de Lille du secteur E.3.1 (vulnérable), les établissements d'activités autorisés comportant :

- des dépôts aériens ou en fosse d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.
- des dépôts aériens ou en fosse de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.
- les excavations existantes devront avant toute nouvelle utilisation du terrain être remblayées ou remises en état au moyen de matériaux inertes.

En sus, secteur Ue, sont admis :

- Les établissements à usage d'activités artisanales ou industrielles et les entrepôts, dans la mesure où toutes les dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanation nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération de eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables par rapport à la proximité d'habitations, d'équipements ou de services.
- Les constructions à usage de commerce de gros, de bureaux et de services.
- L'implantation d'installation de chargement permettant une expédition des produits par la voie d'eau.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.
- Les annexes et extensions et les garages liés aux habitations, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m².

Dans le secteur UEv, seules sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une plateforme de traitement de déchets verts, comportant ou non des installations classées, soumises à déclaration ou autorisation en application de la législation en vigueur, dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier aux inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques tels qu'en matière d'incendie, d'explosion ou d'émanations nocives ou malodorantes.
- Les constructions ou extensions des constructions à usage d'habitation ou de services nécessaires au fonctionnement de la plateforme (gardiennage, surveillance, salle de réunion...).
- L'implantation d'installation de chargement permettant une expédition des produits par la voie d'eau.

Dans le secteur Uh, seules sont autorisées :

- Les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif,
- Les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire,
- Les constructions, les installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises).

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du CU :

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2.2.1 et de la règle qui précède, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *Est autorisée la démolition de parties d'un bâtiment à conserver, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*
- *Sont autorisés tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. EMPRISE AU SOL

En secteur Ub :

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 60% de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'habitation,
 - 60% de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'activité,
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas fixé de règle.

En secteur Ue :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75% de la surface totale du terrain.

2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,5m.

La hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle du bâtiment principal.

En secteurs Ua et Ub :

1. Pour les constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez de chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+2 ou R+1+un seul niveau de combles aménageables) et une hauteur au faîtage maximale de 10m.

2. Pour les constructions à usage autre que l'habitat

La hauteur des constructions neuves à usage autre que l'habitat mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

En secteur Ue :

Les constructions à usage d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1 ou R+un seul niveau de combles aménageables).

Les constructions à usage autre qu'habitation, la hauteur absolue est limitée à 12m.

En secteur Uh :

La hauteur de tout point d'une construction est limitée à 10 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation ferroviaire lorsque les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou technologiques l'exigent.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Généralités :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 6) Les annexes doivent être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction principale.
- 7) Les constructions de toute nature doivent être implantées avec un recul minimum de :
 - 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire
 - 10 mètres de la limite du domaine public fluvial
 - 10 mètres de l'axe des RD39, RD 39^e, RD 164 et de la RD 164^e sauf en secteur Ua.

B. Dispositions particulières aux secteurs :

En secteur Ua :

La façade sur voie (de desserte) de la construction principale peut être implantée soit :

- à la limite d'emprise des voies publiques ou privées,
- avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines existantes,
- avec un recul minimal de 6 m à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées

En secteur Ub :

La façade sur voie (de desserte) de la construction principale peut être implantée avec un recul identique à l'une des constructions voisines ou avec un recul minimum de 5 m de la limite d'emprise des voies.

Les autres façades et l'extension des bâtiments déjà implantés à la limite d'emprise des voies pourront être implantés à la limite d'emprise des voies.

En secteurs Ue et Uh :

Toutes les constructions et installations, autres que celles nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est recommandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent respecter un recul minimal de 6 m par rapport à l'alignement.

2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Dans le cas de lotissement, ou d'une opération groupée, ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un retrait qui ne pourra être inférieur au retrait minimum du bâtiment existant.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

En secteurs Ua et Ub :

La construction de bâtiments contigus à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée :

- o à l'intérieur d'une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement du domaine public ou de l'emprise de la voie privée.
- o à l'extérieur de cette bande pour un bâtiment d'une emprise au sol inférieure à 16m² et d'une hauteur inférieure à 3m.

En cas d'implantation en recul de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres, à 1 mètre minimum pour un bâtiment d'une emprise au sol inférieure à 16m² et d'une hauteur inférieure à 3m.

En secteur Ue :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites des zones urbaines mixtes (secteurs Ua et Ub).

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

En secteur Uh :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Des dispositions particulières pourront être édictées en raison d'impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes de moins de 16 m².

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Principe général

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Les constructions et installations autorisées ne doivent porter atteinte ni par leur volume, ni par leur aspect au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...) est interdit.

B. Dispositions particulières concernant les constructions à usage d'habitation

2-1 Intégration des constructions

Les annexes à l'habitation principale (accolées ou non) ainsi que les extensions, visibles du domaine public, doivent être réalisées en harmonie avec celle-ci.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques. En cas d'impossibilité, ces installations devront être masquées par des haies végétalisées ou par un dispositif ayant vocation à les dissimuler.

2-2 Matériaux des murs extérieurs des constructions

Les constructions en bois sont autorisées (notamment les bardages). Toutefois, l'utilisation de rondins est interdite.

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale, ainsi que les murs des bâtiments annexes et les ajouts.

L'emploi de teintes vives doit être limité à 15% de la surface de la façade.

2-3 Toitures

Excepté en secteurs Ue et Uh, les toitures à deux pentes des constructions principales doivent être recouvertes de tuiles ou d'ardoises ou de matériaux d'aspect similaire. Les tuiles ou les matériaux d'aspect similaire devront être dans la gamme des rouges (rouge, rouge orangée, amarante, aubergine,...), ou dans la gamme des bruns ou noires. Leur pente doit être au moins égale à 25°.

Le bac acier et ses accessoires, qui doivent être de la même teinte, ne sont autorisés que pour les extensions et les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3,5m.

En secteurs Ue et Uh :

Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être de couleur sombre.

Les colorations naturelles des matériaux de façade, des enduits et des peintures doivent être dans des tons clairs et doux. Le blanc pur est interdit. Les couleurs vives doivent être limitées à 15% de la surface des façades (menuiserie, ferronnerie...).

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés en application de l'article L.151-19 du CU :

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

2.2.2. CLOTURES

3-1 Les clôtures sur rue ou jouxtant une emprise publique

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. Pour cela, la hauteur pleine ne doit pas dépasser 0,50m sur une longueur de 10m.

En secteurs Ua et Ub :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,50 m (excepté les pilastres) doivent être constituées soit :

- d'une haie vive,
- de grilles, grillage ou de dispositifs à claire-voie,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m traité en harmonie avec la construction principale, surmonté ou non de grilles ou d'un dispositif à claire-voie.

Lorsque des terrains présentent plusieurs façades sur rue ou sur une emprise publique, il pourra être admis, sur les limites de parcelle qui ne comportent pas l'accès principal, une clôture de 2 m de hauteur maximum.

Schéma explicatif :



L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...) est interdit.

En secteur Ue :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2m doivent être constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

3-2 Les clôtures sur les limites séparatives

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m.

Au-delà de cette bande, les clôtures devront être constituées soit :

- d'un mur plein traité en harmonie avec la construction principale,
- d'une haie vive,
- de grilles, grillages ou de dispositifs à claire-voie,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m traité en harmonie avec la construction principale, surmonté ou non de grilles ou d'un dispositif à claire-voie.

2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Dans toute la zone :

- 1) Les surfaces libres de construction, installation, aire de stationnement et voirie doivent obligatoirement être plantées, cultivées, enherbées ou traitées en espace vert, en gestion différenciée, jardin potager ou d'agrément.
- 2) Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.
- 3) Les plantations ou aménagements paysagers de parcelles situées à l'angle de 2 voies ne doivent en aucun cas gêner la visibilité des automobilistes et des cyclistes.
- 4) Les haies en clôture doivent être choisies parmi la liste des essences végétales locales annexée au règlement.

Pour les espaces boisés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé, sous réserve qu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes. Dans ce cas, ils doivent être remplacés au plus près par une plantation équivalente.

Dans les opérations d'ensemble, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de parking, répartis de manière homogène.

En secteurs Ua et Ub :

Un espace vert commun devra être aménagé pour toute opération d'habitat supérieure ou égale à 5000 m². Il devra représenter au minimum 5% de la surface de l'opération.

En secteur Ue :

10% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être aménagés en espace vert ou plantés.

2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum :
 - 1 place de stationnement par logement en secteur **Ua** ;
 - 2 places de stationnement par logement hors garage en secteurs **Ub et Ue** ;
 - à l'usage des visiteurs, une place de stationnement par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'ensemble.

2. Pour la construction de bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, 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 le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

En cas de création de nouveau logement issu d'un changement de destination ou de division, une place par nouveau logement créé est exigée. Les places de stationnement exigées doivent être prévues sur la parcelle ou, à défaut de place, sur une parcelle située à moins de 200m à pied.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos devront être prévus pour les constructions suivantes :

- Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé.
- Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés.

Si une aire de stationnement a été imposée dans le cadre du présent règlement, cette obligation est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. ACCES

1) Définition :

L'accès est l'espace donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès ainsi définis ne pourront conduire à la desserte de plus de deux constructions principales à destination d'habitation.
- Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.
- Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

3.1.2. VOIRIE

- Les voiries devront être réalisées avec des matériaux garantissant la préservation de la qualité des eaux souterraines.
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 5m.
- L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures. Dans tous les cas, les voiries à double sens ne pourront avoir une chaussée circulée d'une largeur inférieure à 6 mètres et devront bénéficier d'un trottoir répondant aux normes pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).
- Les voies nouvelles en impasse doivent desservir un maximum de 7 logements.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

3.2.2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle (tamponnement, infiltration, récupération,...). Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau public de collecte, quand il existe, doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales, sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2l/s/ha.

Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau d'eau pluviale devra être consulté pour avis.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) En outre, dans les lotissements et les opérations groupées, la réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU2

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement. Elle est essentiellement destinée à l'habitat mais elle pourra autoriser les commerces, services et activités s'ils ne génèrent pas de nuisances au caractère principal de la zone.

Risques

La zone est concernée par le risque inondation par remontées de nappe (aléa faible à nappe subaffleurante). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est concernée par un risque d'inondation par ruissellement.

Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

1. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Destinations et sous-destinations

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
	Cinéma	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Autorisé
	Equipements sportifs	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Autorisé sous conditions
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux admis à l'article 1.2.2.

Et plus particulièrement :

- La réalisation de cave.

Dispositions particulières pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des chemins doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés (le tracé peut être bousculé mais la continuité doit être garantie). Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 1) Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, sous réserve que la collectivité locale considère que le projet ne contrarie pas l'aménagement de la zone.
- 2) Les constructions et installations à destination d'activités commerciales, de services, d'activités artisanales ou de bureaux et les équipements d'intérêt collectif et services publics dans la mesure où (cumulatifs) et correspondant aux sous-destinations reprise dans le tableau en 1.1 :
 - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
 - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- 3) Les entrepôts d'une surface de plancher égale ou inférieure à 50m².
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux dédiés aux aménagements paysagers, à la gestion des eaux et à la gestion du risque inondation.
- 5) La transformation, les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions et installations à destination d'activités commerciales, de services, d'activités artisanales ou de bureaux et les équipements d'intérêt collectif et services publics (en respectant les mesures énoncées ci-dessus).
- 6) Les clôtures.

Dans le périmètre du Projet d'intérêt Général de protection de la ressource en eau des champs captant du sud de l'arrondissement de Lille du secteur 3 :

- Les remblaiements à condition d'être réalisés avec les matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.
- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :
 - La collecte des eaux de plates-formes routières sera réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie.
 - Un système de confinement permettra de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau encas de déversement accidentel.
- Les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.
- les établissements à usage d'activités comportant :
 - des dépôts aériens ou en fosse d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.
 - des dépôts aériens ou en fosse de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagés de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.
- Les dépôts souterrains d'hydrocarbures seront admis sous réserve qu'ils soient conçus et aménagés de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune règle n'est mise en place.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. EMPRISE AU SOL

La surface imperméabilisée par unité foncière ne doit pas excéder 70%.

2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée au faîtage, hors ouvrages extérieurs et de faibles emprises tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, gardes corps, etc.

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser un niveau habitable sur rez-de-chaussée, (R+1 ou R+combles).

La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser 4 mètres. La hauteur des extensions et des annexes accolées ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal auquel elle est accolée.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 12 mètres au faîtage mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Généralités

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

- 5) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de 3 mètres minimum depuis cette limite. Cette règle s'applique pour le bâtiment principal.

B. Règles d'implantation

L'implantation de la façade des constructions principales doit se faire :

- avec un recul de minimum 8 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.
- avec un recul de minimum 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

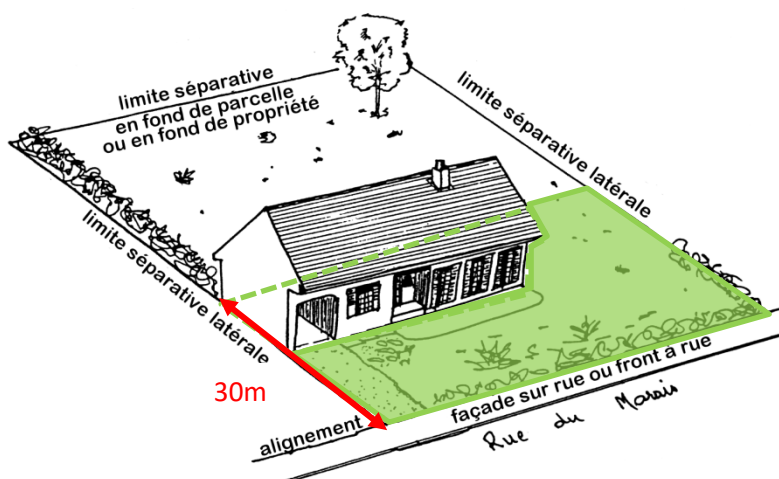
A. Généralités

1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

B. Règles d'implantation

- 1) La construction des bâtiments contigus à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée à l'intérieur d'une bande de 30 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie ou de l'alignement, comme illustré sur le schéma ci-dessous :



Bande à l'intérieure de laquelle l'implantation en limite séparative est autorisée.

- 2) Au-delà de cette bande de 30 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :
 - Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement ;
 - Lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur absolue n'excède pas 4 mètres par rapport au sol naturel.
- 3) En cas de retrait la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- 4) Les annexes (type abri de jardin...) d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 4 mètres au faitage pourront s'implanter à 1 mètre de la limite séparative.

Ces marges ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure.

2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments d'une même unité foncière non contigus doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Principe général

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

B. Dispositions applicables

Sont interdits :

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaque béton ...).
- L'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaque en ciment, tôle plastique ...), sauf pour les constructions annexes non visibles du domaine public.
- Les couleurs extravagantes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la façade principale.

Les annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale, dans le choix des matériaux et revêtements. Traitement identique en qualité de toutes les façades, dont les espaces de stockage des déchets et dépôts.

Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les clôtures ou dans la façade des constructions.

Les coffrets techniques publics doivent être enterrés.

L'utilisation de la couleur noire n'est autorisée qu'en teinte secondaire de façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

2.2.2. CLOTURES

Les clôtures sont facultatives.

La hauteur des clôtures doit être calculée par rapport au niveau du terrain naturel.

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Clôtures implantées à la limite de voie et sur la profondeur des marges de recul ¹ :

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,8 mètres (cette limite de hauteur ne s'applique pas aux portails et portillons) et doivent être soit :

- de type grillage ou grille ;
- composées d'un dispositif à claire-voie ;
- végétalisées composées d'essences végétales locales, doublées ou non, à l'extérieur, de grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
- composées d'un mur bahut (mur plein) d'une hauteur maximale de 50cm, surmonté ou non de grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie végétalisées composées d'essences végétales locales.

Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres et doivent être soit :

- de type grillage ou grille ;
- composées d'un dispositif à claire-voie ;
- végétalisées, doublées ou non, à l'extérieur, de grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
- composées d'un mur bahut (mur plein) d'une hauteur maximale de 50cm, surmonté ou non de grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie végétalisées composées d'essences végétales locales.

Des clôtures pleines de « courtoisie » d'une hauteur maximale de 2 mètres pourront être réalisées sur une distance de 4 mètres à partir de la façade arrière.

Les brises-vue ne sont pas interdits si l'occultation n'est pas totale.

2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

¹ Cf. schéma illustratif au lexique

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les surfaces libres de construction, hors voirie, espace de stationnement ou terrasse, doivent être traités en espace vert, jardin potager ou d'agrément, ou rester hydrauliquement neutres.

Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs, doivent de préférence être enfouis ou, à défaut, être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

2.4. Stationnement

A. Généralités

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit de 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 proximité de l'opération ;
- soit de justifier de l'acquisition ou la concession de places situées dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, en vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

B. Dispositions applicables

- 1) *Pour les constructions à usage d'habitation* : une place de stationnement par logement (y compris garage) est imposée. En cas de division d'immeubles en plusieurs logements ou en cas de changement de destination en construction d'habitation, au minimum une place par nouveau logement créé sera prévue.
- 2) *En sus, pour les projets à destination principale d'habitation*, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum une place de stationnement automobile par tranche de 5 logements, dans le cas d'un lotissement ou d'opérations groupées.
- 3) *Les constructions à usage autre que d'habitat* doivent faire l'objet d'un aménagement d'une surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.
- 4) Pour le changement de destination des constructions existantes aucune place de stationnement n'est imposée.

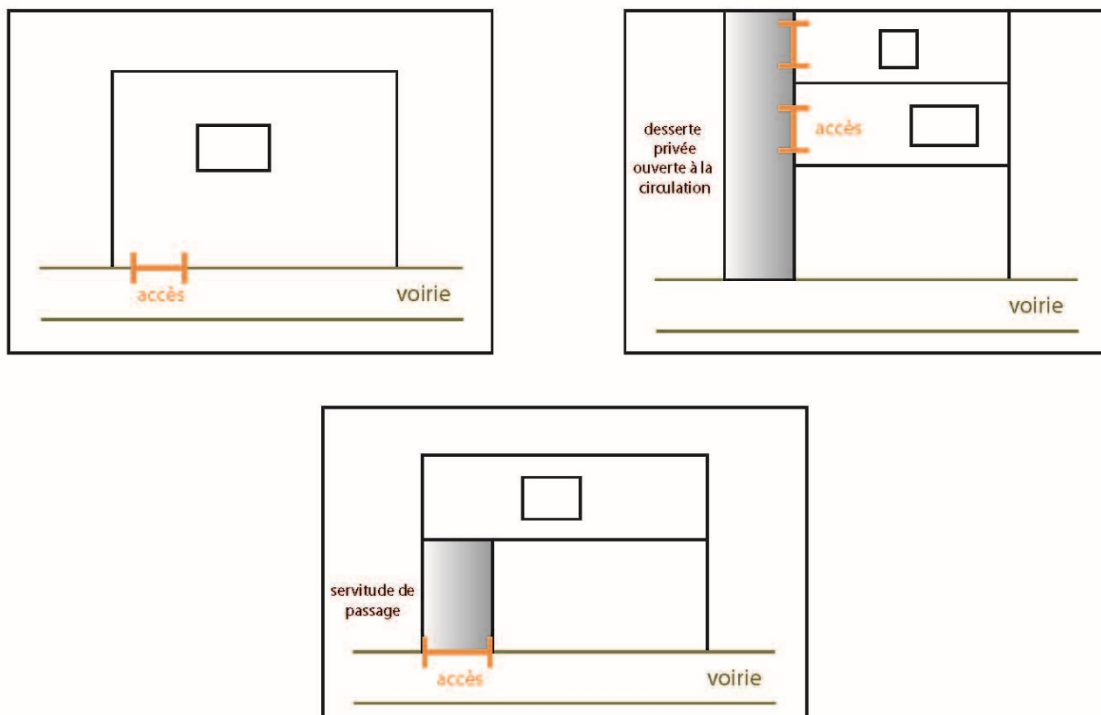
3. Équipements et réseaux

3.1. *Desserte par les voies publiques ou privées*

3.1.1. ACCÈS

1) Définition

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la desserte publique ou privée ouverte à la circulation (voie d'accès) desservant une unité. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.



2) Configuration

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- b) 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 application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés.

- c) Les caractéristiques des accès et voies d'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 etc.
- d) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit être au moins de 4 mètres de large.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

3.1.2. VOIRIE

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
 - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
 - Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.
- 2) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de deux constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).
- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès pour une voie en sens unique.
- 4) Les voies devront être accompagnées de cheminements doux (trottoir et bande ou piste cyclable) et d'un traitement paysager.

3.2. Desserte par les réseaux

Dans le périmètre du Projet d'intérêt Général de protection de la ressource en eau des champs captant du sud de l'arrondissement de Lille du secteur 3 :

- les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.
- L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée.
- Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible.
- L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement, sauf dans les zones délimitées en assainissement non collectif.

3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

3.2.2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les opérations d'aménagement ou tout projet créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone exclusivement agricole. N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappel :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans une bande de 100 de part et d'autre de la RD 165, RN17, RD39, de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée les constructions exposées au bruit des voies de 1ère et 3^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux Articles L571-9 et L571-10 du Code de l'environnement relatifs à la lutte contre le bruit, complétés par les arrêtés préfectoraux, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, du 14 novembre 2001 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres à l'égard du bruit des routes nationales du département du Pas-de-Calais, du 23 août 2002 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres à l'égard du bruit des routes départementales du département du Pas-de-Calais.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

A l'intérieur de la zone, des sites archéologiques sensibles ont été repérés. Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint Sauveur, Avenue du Bois, 59651 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

La zone étant comprise dans le périmètre d'étude de protection d'un forage d'eau potable, tout permis de construire sera soumis, lors de l'instruction, à l'application du principe de précaution édicté par l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique. » A ce titre, les services de la DDAF et de la DDASS devront être consultés.

La zone est concernée par le secteur vulnérable (E3-1) du projet d'intérêt général de protection des champs captants, où les voies et réseaux divers doivent être compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.

La commune peut être concernée par :

- le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

- Le risque sismicité (niveau faible).
- Des sites basias, potentiellement pollués et par un périmètre de PPRT Nortanking (secteur Uev).
- Le périmètre du PIG champs captants, où les voies et réseaux divers doivent être compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.
- Le risque d'inondation.
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre.
- Le risque de transport de matières dangereuses.
- Le risque lié à la présence de sites potentiellement pollués.
- Un risque effondrement par la présence d'une cavité souterraine et d'une ancienne tranchée militaire. Dans les secteurs concernés par ce risque, le pétitionnaire devra prendre toutes les précautions et dispositions nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol : notamment par la réalisation d'études et de sondages de grandes profondeurs. Il devra faire exécuter tous les travaux confortatifs pour la réalisation des opérations envisagées.

Outils règlementaires :

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (protection des alignements d'arbres et haies et protection des cours d'eau et fossés), et des éléments de patrimoine urbain à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

La zone comprend également des chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

1. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Destinations et sous-destinations

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sous conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	x
	Hébergement	-
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x
	Hébergement hôtelier et touristique	x
	Cinéma	-
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	x
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	-
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	-
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation ou occupation du sol est interdite, en dehors de celles autorisées sous conditions dans la partie 1.2.2.

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des chemins doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis :

- La création, l'extension ou la transformation de bâtiments et installations liées aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme. Les extensions et les annexes de ces habitations sont admises.
- Les constructions et installations réputées agricoles au titre de l'article L.311-1 du code rural (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente, ...) à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme et sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.
- Les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les éoliennes,
- Les clôtures végétalisées (l'essence doit être choisie parmi les essences végétales locales) doublées ou non d'un grillage de couleur vert ou foncé.

- Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, à condition que :
 - leur surface au sol n'excède pas 30% de celle du bâtiment principal dans la limite de 50m² ;
 - les annexes sont limitée à une par bâtiment principal.
 - la hauteur des extensions ne dépasse pas celle du bâtiment principal ;
 - la hauteur des annexes ne dépasse pas 3,5m ;
 - elles s'implantent dans un périmètre de 50m autour du bâtiment principal ;

En sus, sont interdits dans les secteurs soumis au risque d'inondation par accumulation ou remontée de nappe :

- les caves enterrées et sous-sols.

Dans le périmètre du Projet d'intérêt Général de protection de la ressource en eau des champs captant du sud de l'arrondissement de Lille du secteur E.3.1 (vulnérable), les établissements d'activités autorisés comportant :

- des dépôts aériens ou en fosse d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.
- des dépôts aériens ou en fosse de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagés de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.
- les excavations existantes devront avant toute nouvelle utilisation du terrain être remblayées ou remises en état au moyen de matériaux inertes.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. EMPRISE AU SOL

Néant.

2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1 ou R+ un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel ne peut dépasser 15 m au faîtage.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans le cas de la proximité d'un cours d'eau ou fossé, tout point du bâtiment principal doit être implanté avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à celui-ci.

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 10 m de la limite d'emprise de la RD164, de la RD164E2 et de la RD 39,
- 6 m de la limite d'emprise des autres voies.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins qu'elle ne jouxte une parcelle d'habitation, la construction peut s'implanter en limite séparative, sinon, elle doit observer un retrait d'au moins 5m.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 m au moins :

- des limites des zones urbaines et à urbaniser mixtes,
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation.

2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété doit être au moins de 4 m.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. **Principe général**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Les constructions et installations autorisées ne doivent porter atteinte ni par leur volume, ni par leur aspect au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...) est interdit.

2. **Dispositions particulières concernant les constructions à usage d'habitation**

2-1 Intégration des constructions

Les annexes à l'habitation principale (accolées ou non) ainsi que les extensions, visibles du domaine public, doivent être réalisées en harmonie avec celle-ci.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques. En cas d'impossibilité, ces installations devront être masquées par des haies végétalisées ou par un dispositif ayant vocation à les dissimuler.

2-2 Matériaux des murs extérieurs des constructions

Les constructions en bois sont autorisées (notamment les bardages). Toutefois, l'utilisation de rondins est interdite.

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale, ainsi que les murs des bâtiments annexes et les ajouts.

L'emploi de teintes vives doit être limité à 15% de la surface de la façade.

3. **Dispositions particulières concernant les constructions à usage d'activité**

Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être de couleur sombre.

Les colorations naturelles des matériaux de façade, des enduits et des peintures doivent être dans des tons clairs et doux. Le blanc pur est interdit. Les couleurs vives doivent être limitées à 15% de la surface des façades (menuiserie, ferronnerie...).

2.2.2. CLOTURES

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale. Les clôtures pleines sont interdites. Leur hauteur est limitée à 2m.

Les clôtures situées en limites de zone U doivent suivre la même réglementation qu'en zone U.

2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les dépôts et installations diverses autorisés, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et autres installations de stockage extérieur, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les nouvelles constructions situées dans la plaine agricole devront être accompagnées d'un traitement paysager végétalisé pour garantir leur bonne intégration paysagère.

2.4. Stationnement

A. Principe général :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

B. Règles applicables :

- a) Pour la construction d'un immeuble à usage d'habitation : la réalisation d'au moins deux places de stationnement automobile par logement est exigée.
- b) Pour la transformation en logement de surfaces ayant une destination autre que l'habitation : la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement créé est exigée.
- c) Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. ACCES

1) Définition :

L'accès est l'espace donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être configurés de manière à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) 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 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 édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) 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 etc.
- d) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

3.1.2. VOIRIE

Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Assurer la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Largeur de 5m minimum pour permettre le double sens.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

3.2.2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires. Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, destinée à la prise en compte du milieu naturel et à sa mise en valeur.

La zone comprend un sous-secteur NI à vocation d'activités sportives, touristiques et de loisirs, qui correspond au plan d'eau et à ses abords.

Rappel :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans une bande de 100 de part et d'autre de la RD 165, RN17, RD39, de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée les constructions exposées au bruit des voies de 1ère et 3^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux Articles L571-9 et L571-10 du Code de l'environnement relatifs à la lutte contre le bruit, complétés par les arrêtés préfectoraux, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, du 14 novembre 2001 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres à l'égard du bruit des routes nationales du département du Pas-de-Calais, du 23 août 2002 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres à l'égard du bruit des routes départementales du Pas-de-Calais.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

A l'intérieur de la zone, des sites archéologiques sensibles ont été repérés. Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint Sauveur, Avenue du Bois, 59651 Villeneuve d'Asq, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

La zone étant comprise dans le périmètre d'étude de protection d'un forage d'eau potable, tout permis de construire sera soumis, lors de l'instruction, à l'application du principe de précaution édicté par l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique. » A ce titre, les services de la DDAF et de la DDASS devront être consultés.

La zone est concernée par le secteur vulnérable (E3-1) du projet d'intérêt général de protection des champs captants, où les voies et réseaux divers doivent être compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.

La commune peut être concernée par :

- le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.
- Le risque sismicité (niveau faible).
- Des sites basias, potentiellement pollués et par un périmètre de PPRT Nortanking. Se référer au règlement du PPRT en annexe du PLU.
- Le périmètre du PIG champs captants, où les voies et réseaux divers doivent être compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.
- Le risque d'inondation.
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre.
- Le risque de transport de matières dangereuses.
- Le risque lié à la présence de sites potentiellement pollués.

Outils règlementaires :

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (protection des cours d'eau et fossés, des linéaires végétalisés et espaces boisés).

Elle comprend également des chemins protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

Elle est couverte par des périmètres de protection de captage d'eau potable. Les règles applicables se trouvent dans l'arrêté de SUP présent dans les annexes du PLU.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

1. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Destinations et sous-destinations

En secteur NI, ne sont autorisés que les installations légères à vocation touristique et/ou de loisirs et liées au plan d'eau. Elles ne doivent pas compromettre la qualité des milieux environnementaux et la qualité paysagère du site.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors du secteur NI, toute construction, installation ou occupation du sol est interdite, en dehors de celles autorisées sous conditions dans la partie 1.2.2.

En sus, sont interdits :

- le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de toute nature,
- la création d'étangs,
- les affouillements et exhaussements du sol susceptibles de modifier l'utilisation ou l'écoulement ou la qualité des eaux.

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des chemins doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

Pour les cours d'eau et fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.

L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recape de la végétation des rives.

Pour les boisements et linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Ils sont soumis aux dispositions de la partie 2.2.

1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone sont admis :

- Les clôtures, si elles sont hydrauliquement neutres. Leur hauteur est limitée à 2m.
- Les exhaussements et affouillements rendus indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés, à un traitement paysager ou à la gestion des risques d'inondation.
- Les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires.

Dans le secteur NI sont admis sous conditions :

- Les équipements, installations, constructions et aménagements à usage sportif, culturel, socio-éducatif, récréatif, de loisirs, d'hébergement (camping), d'accueil du public et de restauration.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des équipements et installations autorisés et leurs annexes.
- Les exhaussements et affouillements rendus indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés, à un traitement paysager ou à la gestion des risques d'inondation.

Dans le périmètre du Projet d'intérêt Général de protection de la ressource en eau des champs captant du sud de l'arrondissement de Lille du secteur E.3.1 (vulnérable), les établissements d'activités autorisés comportant :

- des dépôts aériens ou en fosse d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.
- des dépôts aériens ou en fosse de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.
- les excavations existantes devront avant toute nouvelle utilisation du terrain être remblayées ou remises en état au moyen de matériaux inertes.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. EMPRISE AU SOL

En secteur NI, l'emprise au sol des constructions et installations autres que les équipements publics ou d'intérêt collectif ne doit pas dépasser 100m².

2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1 ou R+ un seul niveau de combles aménageables) et 7m maximum.

Dans le secteur NI, la hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 m au point le plus haut.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 15 m de la limite d'emprise de la RD 164 et RD 164^E.
- 15 m de la limite d'emprise du domaine public fluvial (ce recul ne s'applique pas aux installations et constructions liées à l'utilisation du canal).
- 15 m de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire.
- 10 m de la limite d'emprise des autres voies.

2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins qu'elle ne jouxte une parcelle d'habitation, la construction peut s'implanter en limite séparative, sinon, elle doit observer un retrait d'au moins 5m.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les installations diverses doivent être implantés à 15 m au moins :

- des limites des zones urbaines et à urbaniser mixtes,
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation.

2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Principe général

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Les constructions et installations autorisées ne doivent porter atteinte ni par leur volume, ni par leur aspect 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 concernant les constructions à usage d'habitation

2-1 Intégration des constructions

Les annexes à l'habitation principale (accolées ou non) ainsi que les extensions, visibles du domaine public, doivent être réalisées en harmonie avec celle-ci.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques. En cas d'impossibilité, ces installations devront être masquées par des haies végétalisées ou par un dispositif ayant vocation à les dissimuler.

2-2 Matériaux des murs extérieurs des constructions

Les constructions en bois sont autorisées (notamment les bardages). Toutefois, l'utilisation de rondins est interdite.

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale, ainsi que les murs des bâtiments annexes et les ajouts.

L'emploi de teintes vives doit être limité à 15% de la surface de la façade.

2.2.2. CLOTURES

Les clôtures situées en limites de zones U ou UE doivent suivre la même réglementation qu'en zone U.

Les clôtures doivent être végétalisées ou hydrauliquement neutres et leur hauteur limitée à 2m.

2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

- 1) La plantation d'essences végétales locales est recommandée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Excepté pour les parcelles liées à l'activité ferroviaire, les surfaces libres de construction, installation, aire de stationnement et voirie doivent obligatoirement être plantées, cultivées, enherbées ou traitées en espace vert, en gestion différenciée, jardin potager ou d'agrément.
- 3) Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU :

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé, sous réserve qu'il présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes. Dans ce cas, il doit être remplacé au plus près par une plantation équivalente.

2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

L'aménagement de surface suffisante devra être prévu pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. ACCES

1) Définition :

L'accès est l'espace donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

3.1.2. VOIRIE

Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Assurer la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

3.2.2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par le constructeur conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune.

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

LEXIQUE

La table de concordance ci-contre permet de faire le lien entre les articles du règlement dans sa trame « classique », et la structure de la nouvelle nomenclature.

Nouvelle nomenclature		Articles de la trame « classique »
I. Usage des sols et destination des constructions		
I.1. Destinations et sous-destinations		-
I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	I.2.a. Occupations et utilisations des sols interdites	Article 1
	I.2.b. Occupations et utilisations du sol admises sous condition	Article 2
I.3. Mixité sociale et fonctionnelle		-
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
II.1. Volumétrie et implantation des constructions	II.1.a. Emprise au sol	Article 9
	II.1.b. Hauteur maximale des constructions	Article 10
	II.1.c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	Article 6
	II.1.d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 7
	II.1.e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Article 8
II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	II.2.a. Aspect extérieur des constructions	Article 11
	II.2.b. Clôtures	
	II.2.c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Article 15
II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions		Article 13
II.4. Stationnement		Article 12
III. Equipements et réseaux		
III.1. Desserte par les voies publiques ou privées	III.1.a. Accès	Article 3
	III.1.b. Voirie	
III.2. Desserte par les réseaux	III.2.a. Alimentation en eau potable	Article 4
	III.2.b. Assainissement	
	III.2.c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution	
	III.2.d. Obligation en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique	Article 16

I. Destinations et sous-destinations

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière,
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

La destination de construction «exploitation agricole et forestière» prévue au 1° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes: exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination «exploitation agricole» recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination «exploitation forestière» recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

HABITATION

La destination de construction «habitation» prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes: logement, hébergement.

La sous-destination « Logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». La sous-destination «logement» recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination «hébergement» recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE

La destination de construction «commerce et activité de service» prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes: artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination de construction «équipements d'intérêt collectif et services publics» prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes: locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

La destination de construction «autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire» prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes: industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

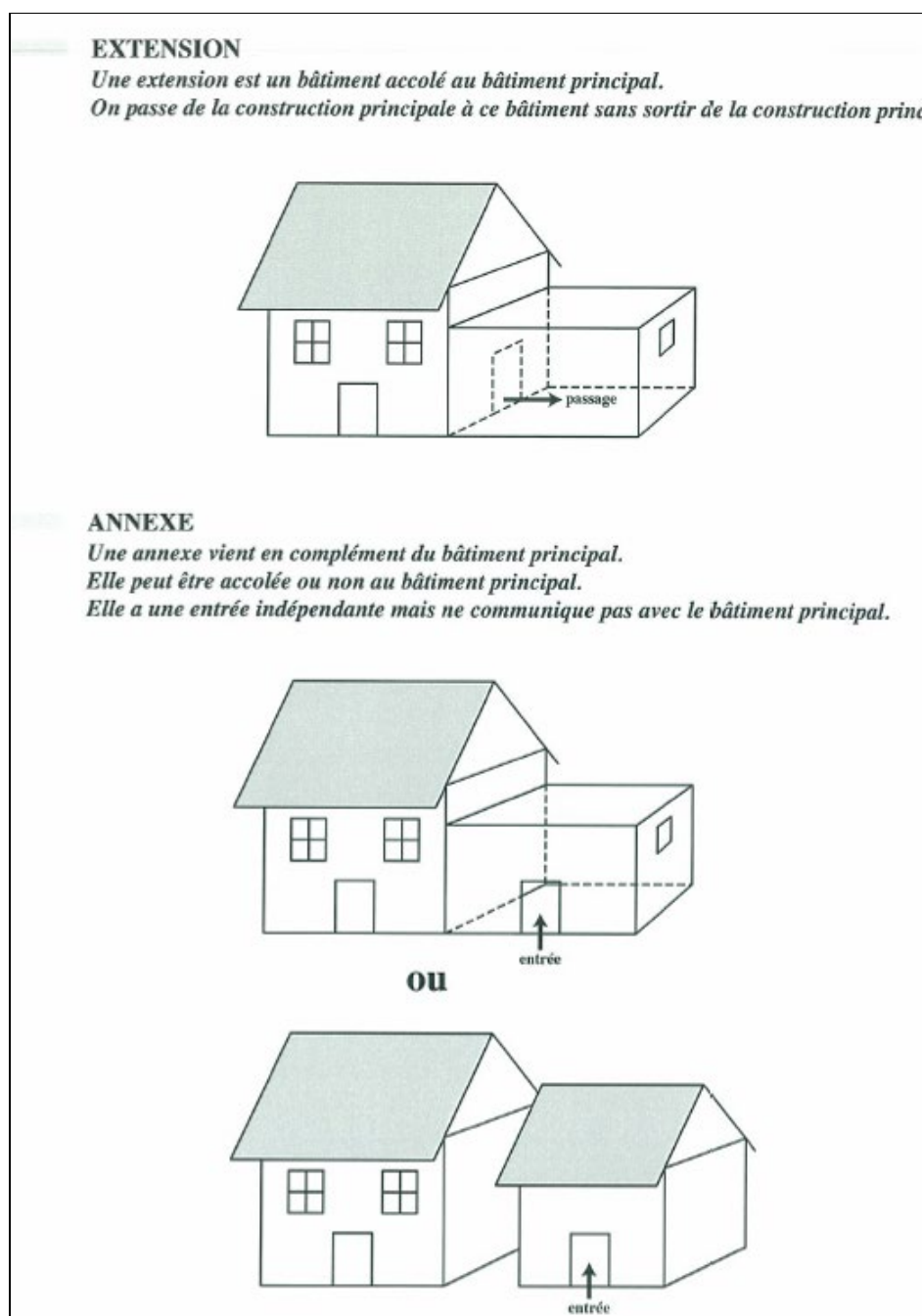
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

II. Définitions et schémas explicatifs

1. Annexes et extensions

L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci ou possède un mur commun.

Une annexe est un bâtiment secondaire, édifié sur une unité foncière supportant déjà une construction. Une annexe peut être accolée à la construction principale (sans en être « soutenue ») et ne présente de lien fonctionnel avec la construction principale (porte de service, ouverture...).



2. Accès et voirie

Accès = 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.

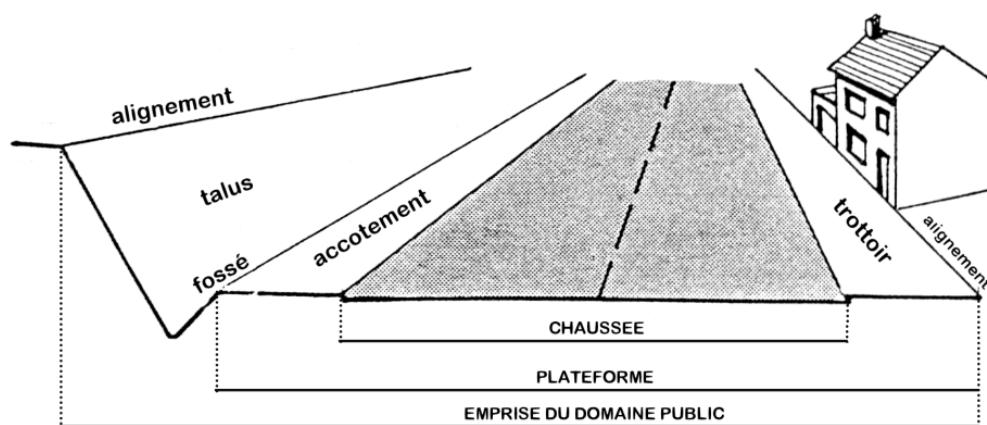
Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

Emprise de la voie = surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

Plate-forme = partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

Voies = toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).

Voie privée = voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.



3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

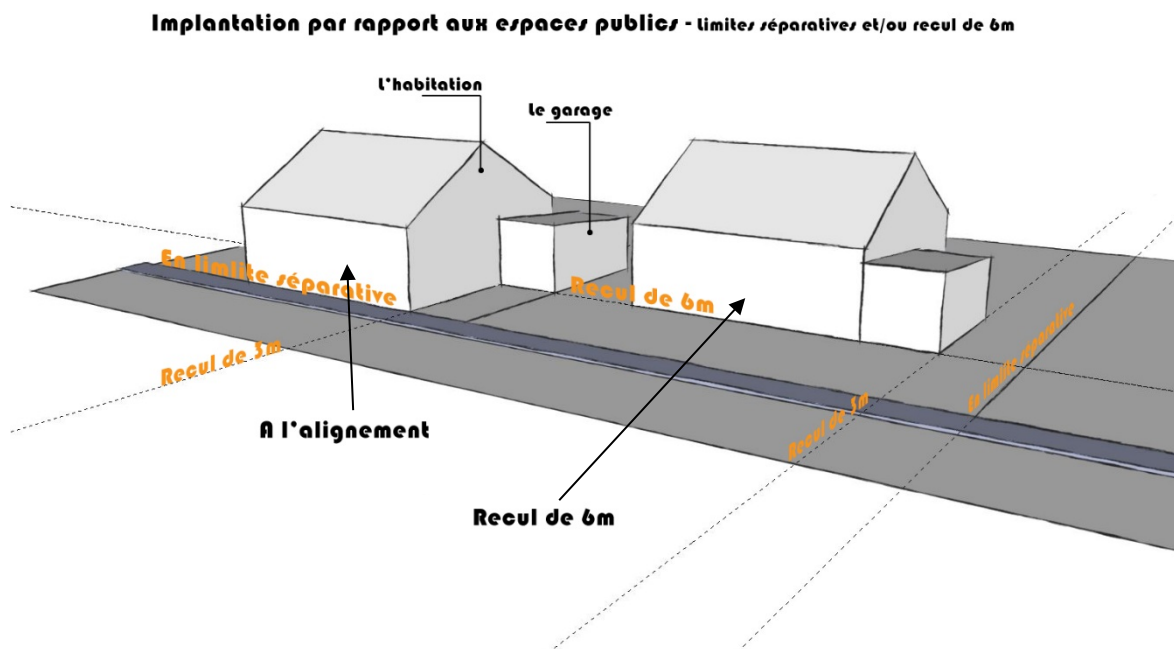
Alignement = détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

Façade avant d'une construction : façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

Limite d'emprise publique et de voie : ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

Recul : signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

Illustration : implantation à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.



4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Limite séparative : limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie.

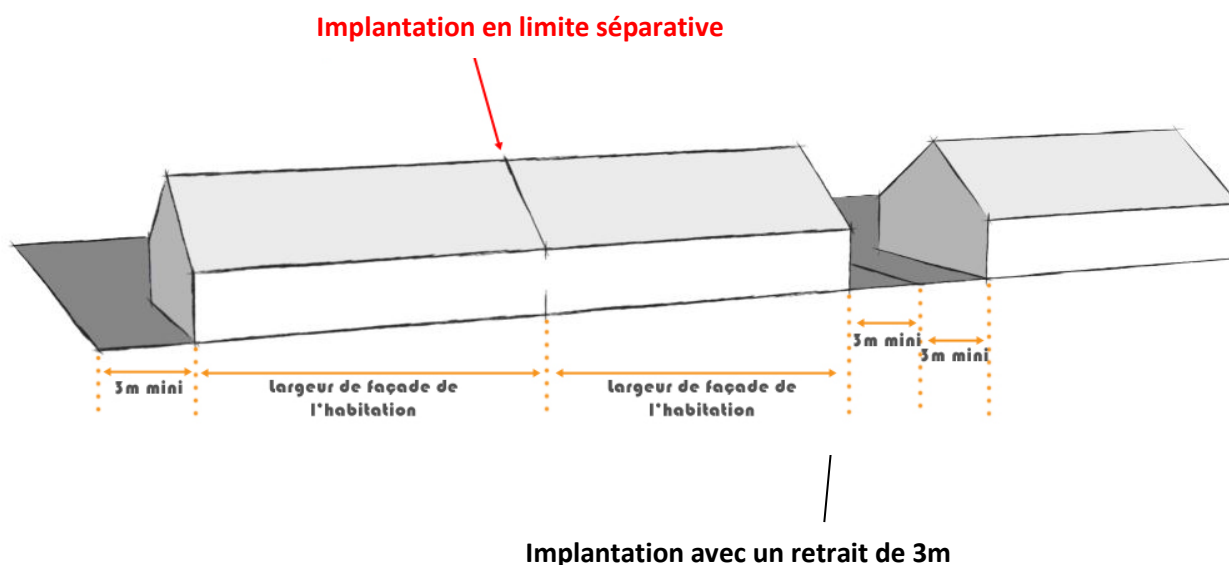
La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrière ou de fond, d'autre part.

Limite latérale : segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

Limite de fond de parcelle : limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.

Retrait ou marge d'isolement : distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

Illustration : implantations en limite séparative ou en retrait de 3m



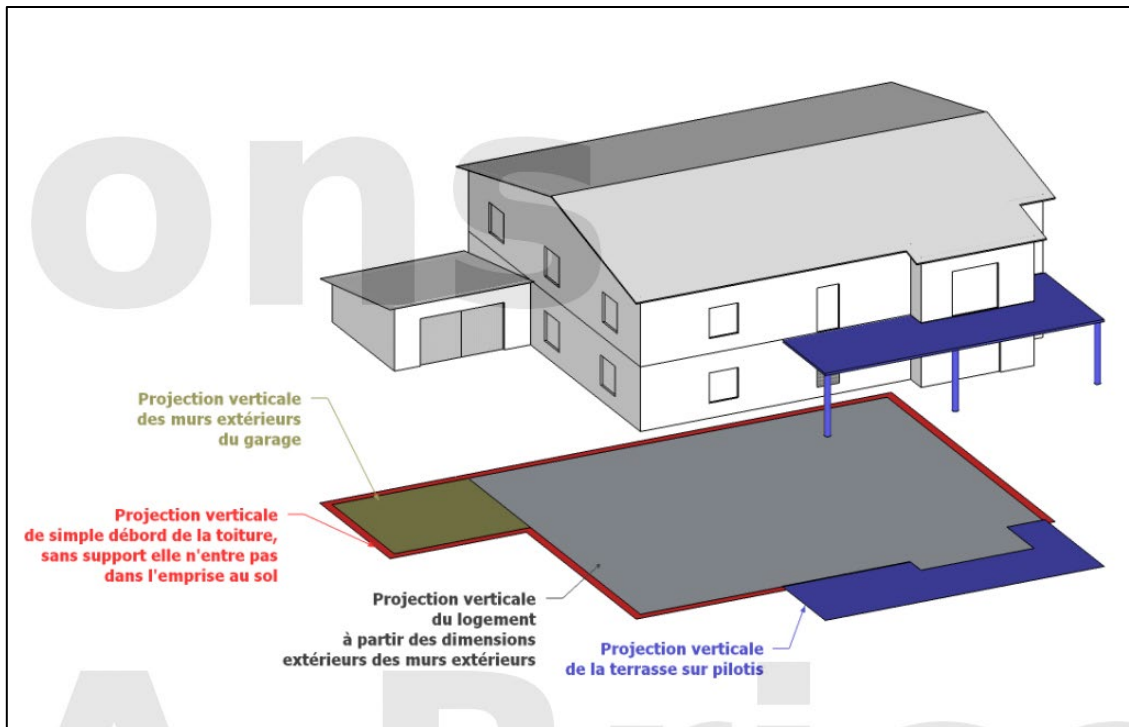
5. Emprise au sol des constructions

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

- Les éléments de modénature (bandeau, corniches...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,
- Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

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

- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais aussi extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garage...) ;
- les constructions non totalement closes (auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
- les prolongements extérieurs des niveaux de construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriel, coursives...),
- les rampes d'accès aux constructions,
- les bassins de piscine,
- les bassins de rétention maçonnés.



6. Hauteur maximale des constructions

Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Egout du toit : l'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

Terrain naturel : le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

Illustration de la mesure de la hauteur au faîtage et de la hauteur à l'égout du toit :

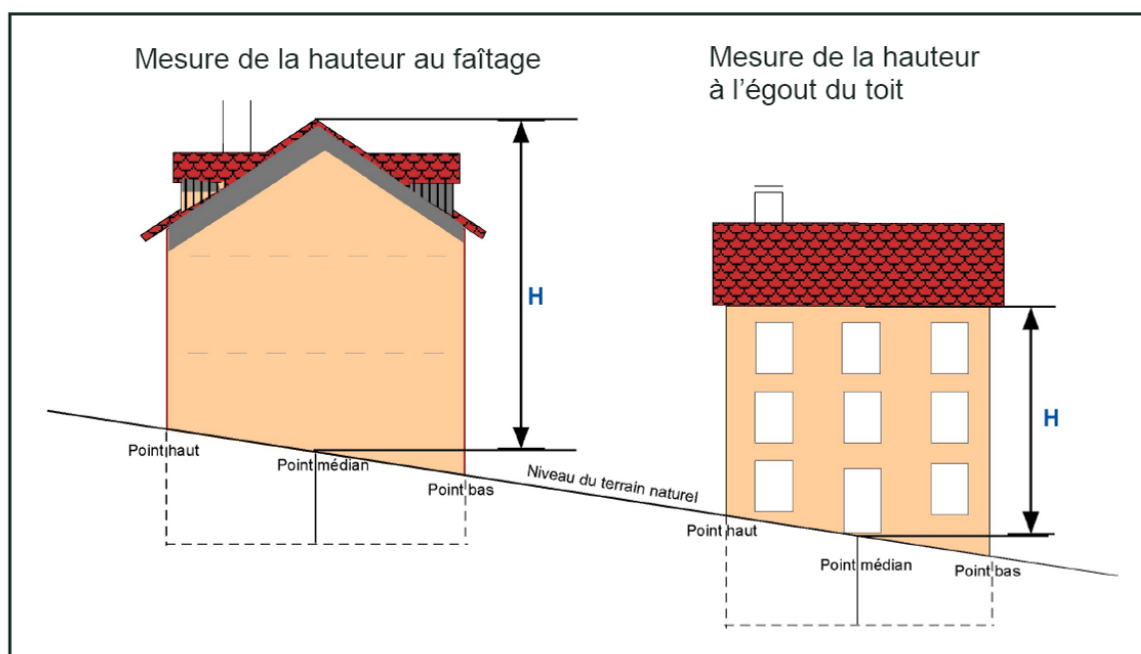
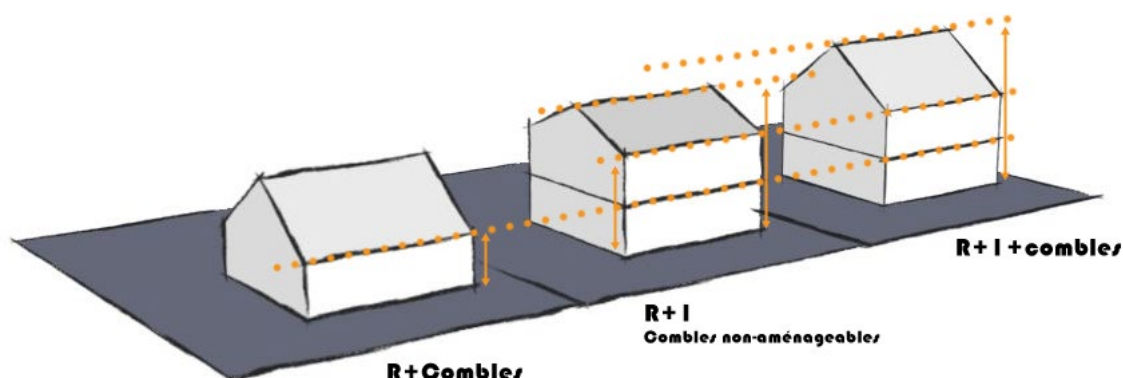
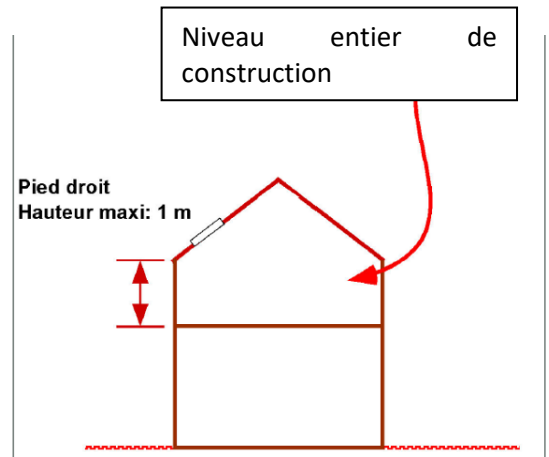
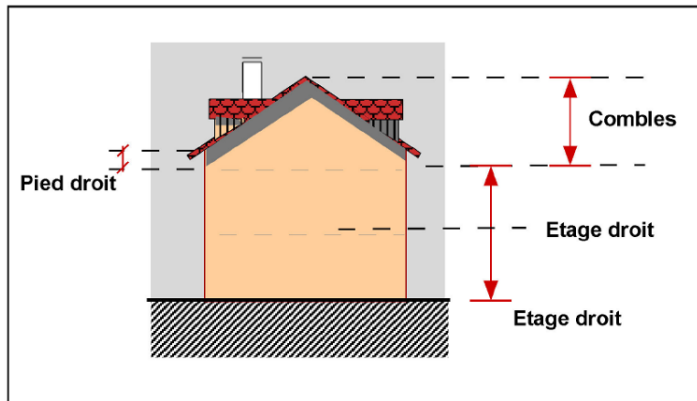


Illustration des hauteurs relatives (R, R+1, R+2, R+C...) :

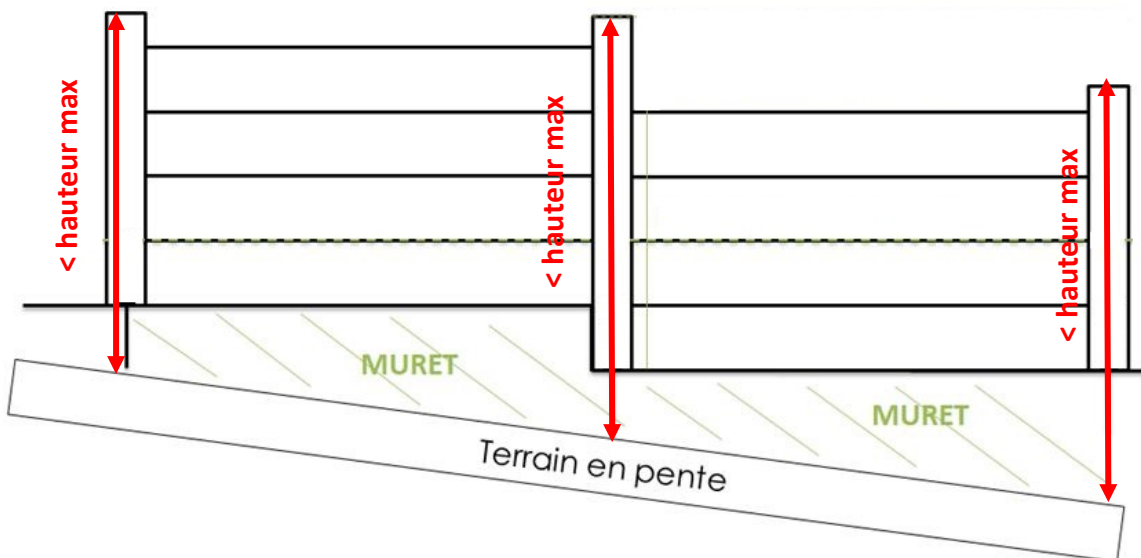


Comble : le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture de la construction, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 m (voir croquis ci-dessous). Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.

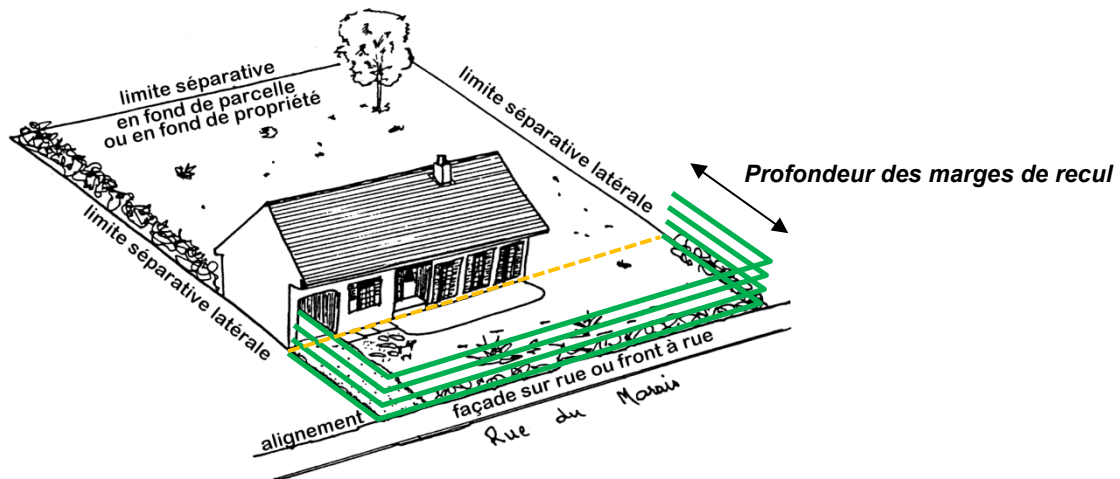


7. Clôtures

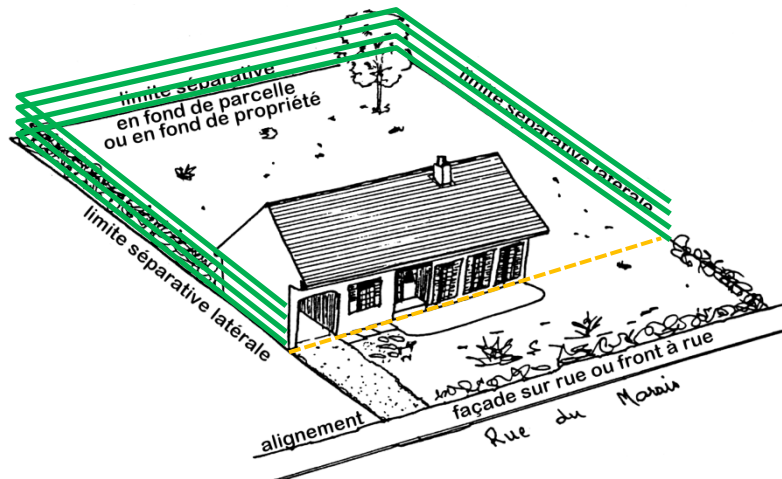
Exemple de calcul de la hauteur d'une clôture en « escaliers » :



Clôtures implantées en front à rue et sur la profondeur des marges de recul :



Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :



8. Espaces libres et plantations

Arbre de haute tige : un arbre dont la hauteur du tronc du jeune plant est de 1 mètre minimum et dont on laissera le développement de la tige s'élever. A l'âge adulte, la hauteur du tronc et de l'ensemble du sujet dépendra de l'espèce et de la variété plantée.

Espace libre : surface de terrain non occupée par les constructions, voirie, espaces de stationnement ou terrasse.

III. Liste des essences locales autorisées

Arbre :

Orme champêtre
 Aulne glutineux
 Saule blanc **4.**
 Peuplier Grisard
 Aulne blanc
 Prunier à grappes
 Bouleau verruqueux (Betula pendula ou verrucosa)
 Charme (carpinusbetulus) **1.**
 Tilleul à petites feuilles (Tiliacordata) **5.**
 Tilleul à grandes feuilles (Tiliaplatyphyllos)
 Chêne pédonculé (Quercusrobur)
 Chêne sessile (Quercuspetrea)
 Erable champêtre (Acer campestre)
 Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)
 Merisier (Prunus avium)
 Noyer commun (Juglansregia)
 Peuplier tremble (Populustremula) **2.3.**
 Sorbier blanc
 Sorbier des oiseleurs
 Nerprun
 Néflier
 Robinier faux acacias

Arbuste et arbrisseaux :

Noisetier
 Cornouiller sanguin
 Prunellier
 Sureau Noir
 Viorne obier Aubépine
 Eglantier Ronce
 Groseillier Lierre
 Clématite sauvage **6.**
 Sureau à grappes
 Viorne mancienne
 Viorne orbier



1. Charme (carpinusbetulus)



2. Peuplier tremble (Populustremula)



3. Peuplier tremble (Populustremula)



4. Saule blanc



5. Tilleul à petites feuilles



6. Clématite sauvage

Haies persistantes :

Troène (*Ligustrum ovalifolium* et vulgare) **7.**
Houx
Buis (*Buxus sempervirens*)
If (*Taxus baccata*)
Fusain (*Evonymus europaeus*)
Chèvrefeuille (*Lonicera nitida* ou *pileata*)

Haies non persistantes :

Charmille (charme taillé) **8.**
Hêtre taillé

Plantes des fossés :

Plantes aquatiques :

Nénuphar (*Nymphaea* sp.)
Renoncule d'eau (*Ranunculus aquatilis*) **9.**
Myriophylle (*Myriophyllum spicatum*)
Châtaigne d'eau (*Trapa natans*)
Aloès d'eau (*Stratiotes alcea*)

Plantes de berge et du bord des eaux:

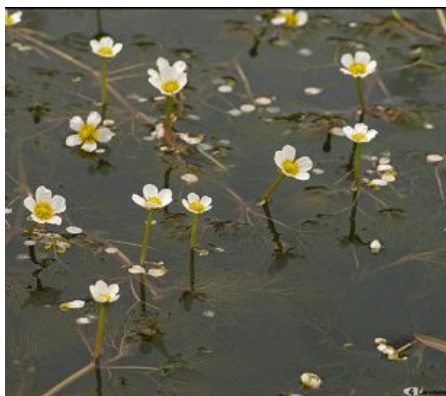
Hosta lancifolia **10.**
Iris sp.
Lysimachie (*Lysimachia punctata*)
Renouée bistorte (*Polygonum bistorta*)
Sagittaire (*Sagittaria japonica*) **11.**
Astilbe sp.
Filipendula palmata
Massette (*Typha latifolia*)
Miscanthus sinensis
Spartina pectinata
Carex sp.
Juncus sp.



7. Troène



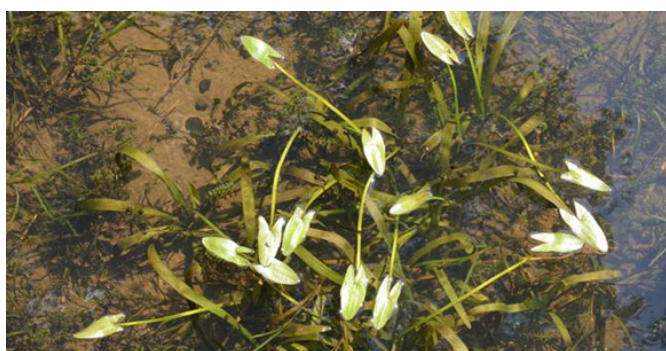
8. Charmille



9. Renoncule d'eau



10. Hostalancifolia



11. Sagittaire

Arbres et arbustes du bord des eaux

Cornouiller stolonifère (*Cornus stolonifera*)

Cornouiller blanc (*Cornus alba*)

Saule blanc (*Salix alba*) **12.**

Aulne Glutineux (*Alnus glutinosa*) **14.**

Saule de vanniers (*Salix viminalis*)

Saule Marsault (*Salix caprea*) **13.**

Les résineux ne sont pas des essences régionales spontanées, leur plantation est interdite.

Pour planter une haie

Pensons à la biodiversité !

Préférons une haie composée de plusieurs essences dans laquelle les espèces trouveront un abri et une nourriture variée à une haie uniforme pauvre et inhospitalière.

Plus la haie est composée de plantes caduques, plus on obtient des variations de teintes entre les saisons, ce qui lui donne un caractère agréablement champêtre. De plus, lorsque la haie devient touffue, elle offre une protection hivernale efficace.

Une haie composée de persistants a l'avantage d'offrir une très bonne protection hivernale rapidement. Néanmoins, ses changements de teintes au fil des saisons sont très réduits. Attention à la monotonie.



12. Saule blanc



13. Saule Marsault



14. Aulne Glutineux