
Plan Local d'Urbanisme ESTEVELLES

Règlement

Arrêté le :	05 juin 2019
Approuvé le :	19 février 2020

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
DISPOSITIONS GENERALES.....	3
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	9
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	29
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	45
CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	61
LEXIQUE	74

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'Estevelles 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 PLU :

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.

5°/ 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.

6°/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 PLU :

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 secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

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 installations agricoles**, dont les exploitations classées connues au moment de l'approbation du PLU.
- ✓ **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.
- ✓ **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**, au titre de l'article L.151-11 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 (aléa faible). 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.
- Le risque sismicité de niveau 2 (aléa faible). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- Le risque d'inondation par remontée de nappe (aléa faible à très fort avec la présence d'une nappe subaffleurante à certains endroits). 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.
- Le risque inondation par ruissellement. Cf : carte du SLGRI en annexe du PLU.
- Les risques miniers, liés à l'ancienne activité minière (ouvrage de dépôts, émission gaz de mine et effondrements localisés).
- Le risque de transport de matières dangereuses via la route et le canal de la Deûle.
- Des sites basias, potentiellement pollués.
- Le risque effondrement par la présence de cavités souterraines. Dans les secteurs concernés par un risque de cavité, 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.
- Le risque technologique via le PPRT Nortanking. Cf : Règlement du PPRT Norrtanking 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.

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 I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de densité moyenne. Elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des habitations. La zone correspond au centre de la commune.

La zone comprend deux secteurs :

- **UAb** : il s'agit d'un secteur urbain mixte de faible densité. Il est principalement affecté à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des habitations. Le secteur correspond au tissu urbain périphérique de la commune.
- **UAm** : il s'agit du périmètre de la cité minière inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO. Elle est considérée comme un élément de patrimoine historique de la commune qu'il est nécessaire de préserver et de valoriser. Elle est protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie de cette cité minière identifiée au titre du L151-19 doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R421-17-d et R421-23-h du code de l'Urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R421-28-e du code de l'Urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'Urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants.

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 le risque inondation par ruissellement. Cf : carte du SLGRI en annexe du PLU.

Elle est aussi concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa faible). 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.

Une zone inondée constatée est également présente dans la zone.

La zone est concernée par un risque effondrement par la présence de cavités souterraines. Dans les secteurs concernés par un risque de cavité, 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.

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 2.

La zone est concernée par un risque technologique via le PPRT Nortanking. Cf : Règlement du PPRT Norrtanking en annexe 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.

Outils réglementaires

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

La zone comprend également une cité minière à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

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	Autorisé sous conditions
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
	Cinéma	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
	Établissement 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	Autorisé sous conditions
	Entrepôt	Autorisé sous conditions
	Bureau	Autorisé sous conditions
	Centre de congrès et d'exposition	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

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tels que définis ci-dessous :

- 1) La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole ainsi que les établissements industriels d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature.
- 2) Les habitations légères de loisirs, l'aménagement de terrains de camping et le stationnement collectif et/ou isolé de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3) L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux 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) Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, et autres déchets visibles depuis l'extérieur de la propriété (sauf s'ils sont liés à une activité réglementée).
- 6) Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à titre permanent.

Dispositions particulières pour la zone inondée constatée (ZIC) :

La réalisation de cave et de sous-sol.

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

Sont admis :

Toutes les constructions et installations de toute nature, sous réserve de correspondre aux sous-destinations énoncées dans le tableau ci-dessus (en 1.1) en prenant en compte les conditions énoncées ci-après.

Sont admis sous conditions :

- 1) Les constructions et installations à destination d'activités commerciales, artisanales, agricoles ou de bureaux ainsi que les activités industrielles et les entrepôts comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de la déclaration, dans la mesure où (cumulatifs) :
 - 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.
- 2) Les annexes, l'extension ou la transformation des bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installations liées à l'activité agricole, existants au moment de l'approbation du PLU.

Dispositions particulières pour la zone inondée constatée :

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'une réhausse de 0,60 mètre soit réalisée.

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 2 :

- 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 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 aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.
- Les dépôts souterrains d'hydrocarbures seront admis sous réserve qu'ils soient conçus et aménagés de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

En sus dans le secteur UAm :

Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11, sont autorisés sous conditions :

- les travaux visant à changer la destination du bâtiment principal ainsi que les travaux de gestion, de rénovation et de remise en état sous réserve qu'ils respectent la qualité architecturale des bâtiments existants ;
- les travaux de transformation, extensions ou agrandissement des constructions principales existantes à conditions :
 - qu'elles soient en harmonie avec le bâtiment principal existant ;
 - qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires.

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

Aucune limite d'emprise au sol n'est fixée.

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 en zone UA :

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+combles ou R+2).

Pour les constructions à usage d'habitation en secteur UAb :

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.

En secteur UAm :

Dans le cas de nouvelles constructions (bâtiment principal) les hauteurs de celles-ci devront respecter la hauteur au faîtage et à l'égout des deux constructions voisines d'origine minière les plus proches.

Les annexes et dépendances ne pourront pas dépasser une hauteur de 4 mètres à l'égout du toit.

Les extensions devront se limiter à un niveau rez-de-chaussée n'excédant pas la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment principal.

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 :

- soit à la limite d'emprise de la voie,
- soit à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement ou alignement de fait),
- soit avec un recul de minimum 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
- soit avec un recul identique à l'une des constructions voisines.

En secteur UAb :

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

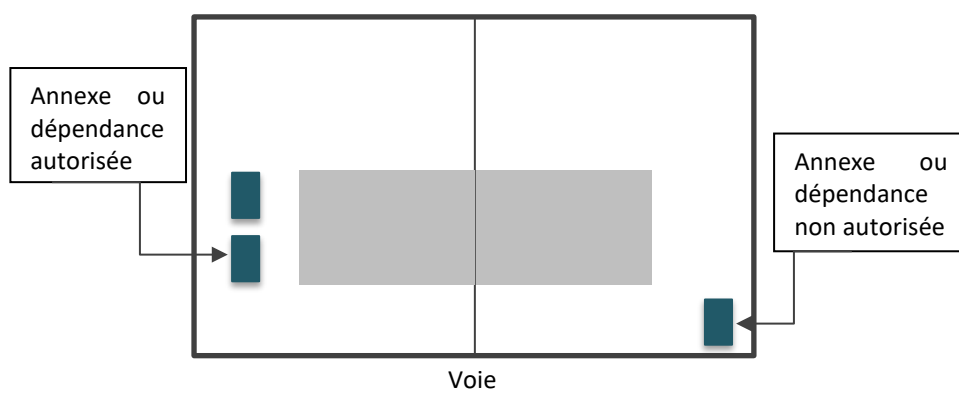
- soit avec un recul de minimum 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
- soit avec un recul identique à l'une des constructions voisines.

En secteur UAm :

Les nouvelles constructions principales devront respecter l'alignement des deux constructions principales voisines d'origine minière les plus proches afin d'éviter les ruptures de séquences bâties. Autrement dit, le rythme des constructions au sein de l'ensemble bâti qu'elles constituent doit être respecté.

Les annexes, dépendances et extensions doivent s'implanter en respectant soit l'alignement des constructions principales existantes soit en retrait dudit alignement.

Exemple d'implantation possible et interdite (annexes ou dépendances) :



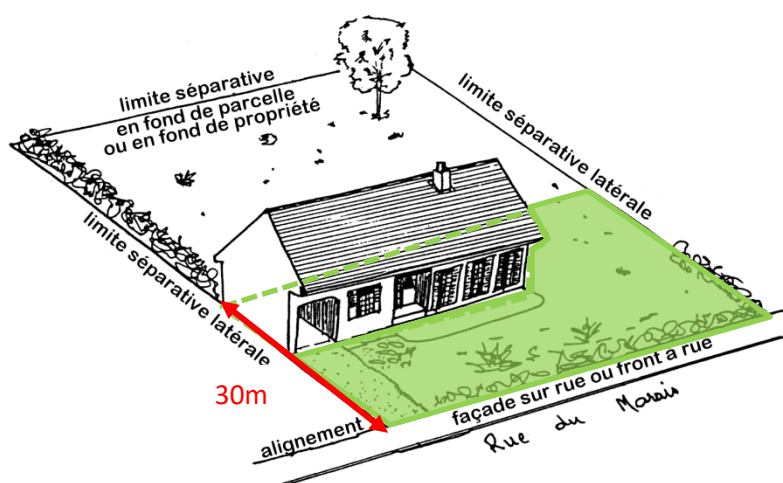
2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 au faîtage inférieure à 4 mètres pourront s'implanter à 1 mètre de la limite séparative.

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

En secteur UAm :

Les nouvelles constructions (bâtiment principal) doivent respecter le rythme des séquences bâties en prenant pour modèle les types d'implantation des deux constructions voisines d'origine minière les plus proches.

Les extensions, annexes et dépendances doivent être implantées sur la limite séparative sur laquelle s'appuie la construction principale.

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.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées ou tube inox.

Cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit d'annexe d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 4 mètres, tels que garages, annexes.

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).

En sus dans le secteur UAm :

Pour les nouvelles constructions, la réfection, la rénovation de l'existant et les extensions, les matériaux utilisés devront être majoritairement de types brique, dans les tons bruns à rouges, hormis pour les travaux de réfection ou de rénovation des façades existantes réalisées dans d'autres types de matériaux à l'approbation du document. Les autres matériaux utilisés devront être d'une couleur en harmonie avec la brique utilisée.

Dans le cas de rénovation, il est exigé de conserver les ouvertures suivant les proportions, les formes et les dimensions d'origine pour maintenir les rythmes de façade ; des variations de formes ou de dimensions pourront être autorisées sur des parties privatives non visibles depuis le domaine public, dans la mesure où il est avéré que ces parties ne présentent pas d'intérêt architectural ou historique.

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.

En sus dans le secteur UAm :

Toiture :

Les toitures des nouvelles constructions (bâtiment principal), annexes et extensions doivent s'harmoniser avec les toitures existantes.

Les toitures terrasses ou mono pentes sont autorisées pour les annexes, dépendances et extensions sous réserve qu'elles soient en harmonie avec la construction principale.

Les toitures des bâtiments principaux devront être de type « terre cuite ».

Les ouvertures :

Les nouvelles ouvertures en toiture sont autorisées à condition que celles-ci respectent les axes de composition de la façade principale existante.

L'article L111-16 du code de l'Urbanisme (qui énonce qu'aucun document 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) n'est pas applicable sur les éléments de patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme.

Sont interdits :

- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément (en les recouvrant par exemple) ;
- de porter atteinte à l'aspect des façades.

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 :

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.

En secteur UAm :

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

Les clôtures devront :

- être des clôtures basses (1,20m maximum hors pilasse) afin de maintenir les perméabilités sur les jardins depuis l'espace public. La hauteur des pilasses est limitée à 1,40m ;
- être de type lisse béton, grille, grillage et pourront être doublées d'une haie végétale.

Les murs bahut sont autorisés dans la limite de 0,50m et réalisés en brique dans les tons bruns à rouges. Les lisses béton avec une partie pleine sont autorisées à condition que la partie pleine n'excède pas 0,50m de hauteur.

Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :

Les clôtures devront :

- avoir une hauteur maximale de 2m ;
- être de type haie végétale, lisse béton, grille, grillage (ou autre dispositif à claire-voie).

Les murs bahut sont autorisés dans la limite 0,80m surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie.

Sur une longueur de 10 mètres à compter de la façade arrière de la construction principale, peut être édifiée une clôture pleine d'intimité d'une hauteur maximale de 2 mètres.

La nature et la couleur des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des constructions, l'aspect parpaing ou béton brut (hormis lisse béton pour les clôtures) est interdit.

Dans les secteurs protégés en application de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme, la démolition des clôtures existantes est automatiquement soumise à déclaration de travaux.

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 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.

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.

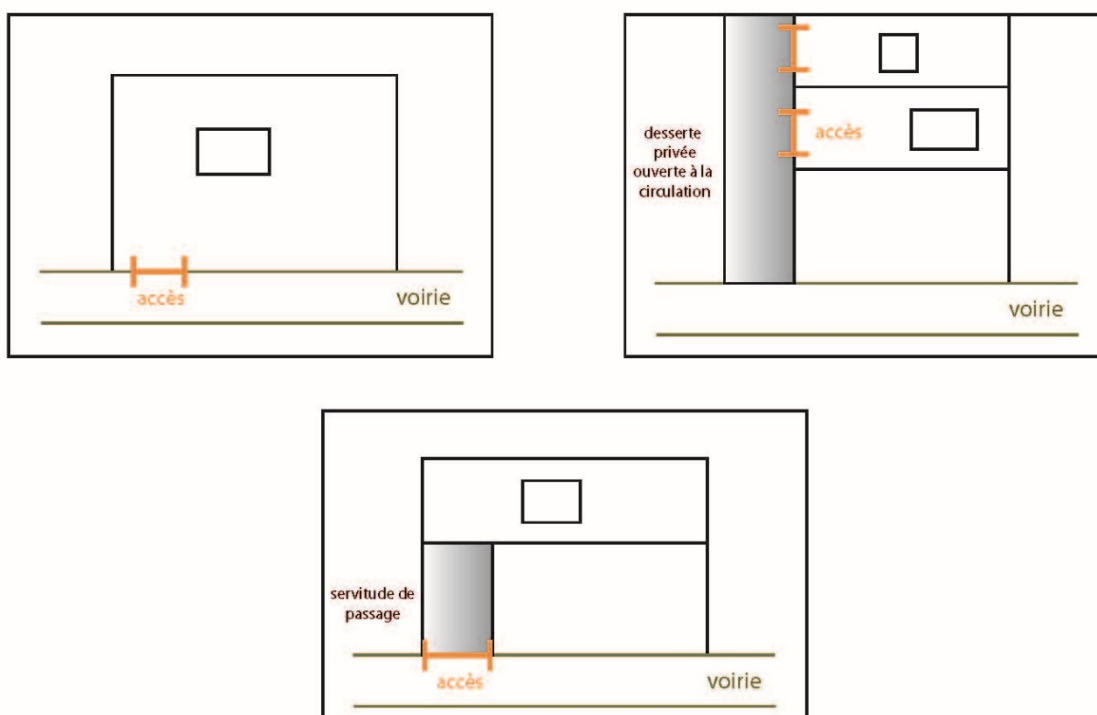
3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. ACCES

1) Définition

L'accès est 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 2 :

- 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 (zone de cavité souterraine, etc...), 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 II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

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. Cf : carte du SLGRI en annexe du PLU.

Elle est aussi concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa faible). 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.

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 2.

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.

Outils réglementaires

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

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
	Établissement 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 2 :

- 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 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.

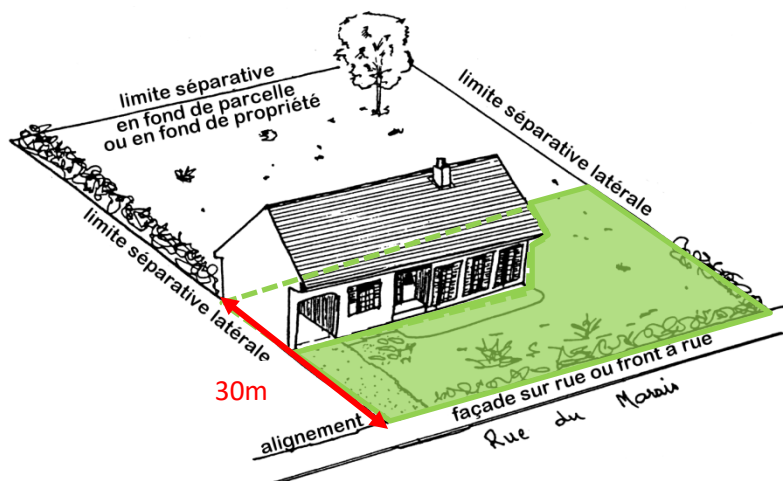
2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 noir 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 :

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.

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

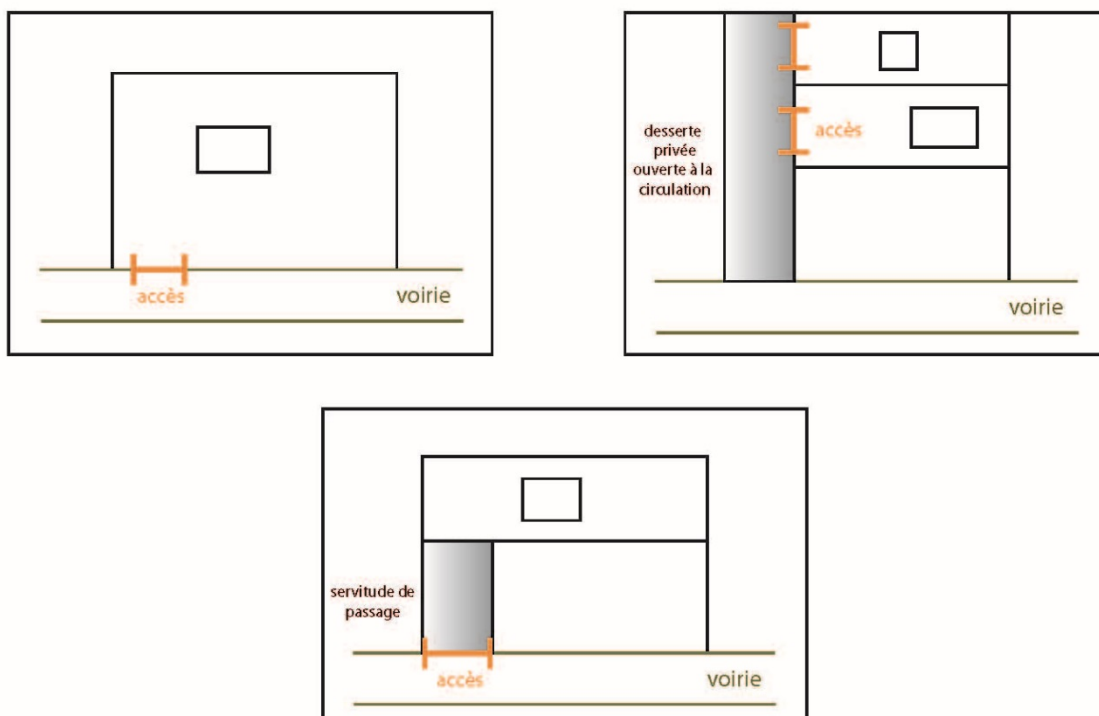
3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. ACCES

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 2 :

- 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 III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone exclusivement agricole, destinée au développement de l'activité.

La zone A dispose d'un secteur :

- Am : secteur dédié à la protection visuelle du terroir.

Rappel

La zone est concernée par le risque inondation par remontées de nappe (aléa très 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.

Elle est aussi concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa faible). 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.

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 2.

Une zone inondée constatée est également présente dans la zone.

La zone est concernée par le risque inondation par ruissellement. Cf : carte du SLGRI en annexe du PLU.

Enfin la zone est concernée par des risques liés à l'ancienne activité minière.

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.

Outils règlementaires

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

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	Autorisé
	Exploitation forestière	Autorisé
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions L.311-1 code rural
	Restauration	Autorisé sous conditions L.311-1 code rural
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions L.311-1 code rural
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé sous conditions L.311-1 code rural
	Cinéma	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Non 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

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées au 1.2.2.

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.

Dispositions particulières pour les risques liés à l'ancienne activité minière :

- Terril 98 – risque échauffement – aléa faible
 - Sont interdit :
 - Les constructions nouvelles.
 - Les extensions.
 - Le changement de destination.

1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis dans la zone :

- 1) Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole :
 - La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités agricoles ainsi que les annexes.
 - Les constructions à usage d'habitation nécessaire aux personnes dont la présence à proximité est nécessaire pour l'exploitation.
- 2) Les constructions et installations complémentaires à l'activité :
La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, restent limités et constituent un prolongement à l'acte de production ou ont pour support l'exploitation (cf : article L.311-1 du code Rural).
- 3) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA).
- 4) L'artisanat, le commerce de détail, l'hébergement hôtelier et touristique et la restauration dès lors qu'ils ont pour support l'exploitation agricole.

- 5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » (article L.151-11 du code de l'Urbanisme).
- 6) L'extension et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU dès lors que :
- qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - que les extensions aient une surface d'emprise au sol maximum qui représente 30% de la surface existante.
 - que les annexes aient une surface d'emprise au sol maximum de 15m².
 - elles s'implantent dans un périmètre de 30m autour du bâtiment principal.
 - que la hauteur des extensions et annexes ne dépasse pas celle du bâtiment principal.
- 7) Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à un aménagement paysager, à la gestion des eaux, à la gestion du risque inondation ou aux occupations du sol autorisées.
- 8) Les clôtures à condition qu'elles soient hydrauliquement neutres et végétalisées.

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

Dispositions particulières pour les risques liés à l'ancienne activité minière :

- **Terril 98 – risque glissement profond – aléa moyen et risque glissement superficiel – aléa faible**
 - Les constructions sont autorisées : sous réserve de prise en compte du risque lié à l'aléa glissement de terrain au travers **d'une part, de dispositions d'urbanisme portant sur :**
 - l'implantation des constructions
 - les dimensions et types de constructions
 - et d'autre part, que la construction puisse supporter de manière pérenne l'intensité de l'aléa au travers de dispositions constructives comme par exemple :**
 - l'existence ou la mise en œuvre d'un ouvrage de protection ou de soutènement.
 - l'existence ou la mise en œuvre d'ouvrage de drainage.
 - Les extensions sont autorisées sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles **et** sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.
 - Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.
- **Terril 98 – risque tassement – aléa faible**
 - Les constructions sont autorisées : sous réserve de prise en compte du risque lié à l'aléa tassement faible au travers **d'une part, de dispositions d'urbanisme portant sur :**
 - l'implantation des constructions
 - les dimensions et types de constructions
 - le raccordement au réseau d'assainissement
 - et d'autre part, que la construction puisse supporter de manière pérenne l'intensité de l'aléa au travers de dispositions constructives comme par exemple :**
 - le décapage du matériau sensible au tassement
 - le compactage dynamique
 - joint de rupture entre parties de bâtiments
 - des fondations profondes

- des travaux d'étanchéité et de drainage
- Les extensions sont autorisées sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles **et** sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.
- Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.
- **Effondrement localisé (aléa dynamitière fosse 24 / 25) – aléa faible**
 - Les constructions sont autorisées si :
 - Présence de galerie(s) infirmée : autorisation sans réserve, après validation de la levée ou modification de l'aléa par Géodéris.
 - Présence de galerie(s) confirmée ou non infirmée ou autre type d'ouvrage : autorisation sous réserve de prise en compte du risque lié à l'aléa effondrement faible au travers **d'une part**, de dispositions d'urbanisme portant sur :
 - l'implantation des constructions
 - la forme et les dimensions générales des constructions
 - le raccordement au réseau d'assainissement**et d'autre part**, que la construction puisse supporter de manière pérenne l'intensité de l'aléa au travers de dispositions constructives comme par exemple :
 - le renforcement des fondations
 - le chaînage des murs porteurs
 - le choix des matériaux de construction
 - Les extensions sont autorisées sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles **et** sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.
 - Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

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 2 :

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

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

Les extensions de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU doivent avoir une surface d'emprise au sol maximum qui représente 30% de la surface existante.

Les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU doivent avoir une surface d'emprise au sol maximum de 15m².

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.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité agricole est de 15 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant aménagement.

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

Les extensions et annexes accolées des bâtiments d'habitation ne pourront pas avoir une hauteur plus importante que celle du bâtiment principal. Les annexes ne pourront pas dépasser 4 mètres de hauteur.

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

En secteur Am :

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité agricole est de 12 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant aménagement.

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) 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.

B. Règles d'implantation

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

- 25 mètres de la limite d'emprise de la RD164.
- 20 mètres de la limite d'emprise des voies.

2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

Les bâtiments d'exploitation agricole doivent être implantés à au moins 100 mètres des limites des zones à vocation urbaine et naturelles (U, AU).

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 5 mètres (sauf si le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire).

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

Entre des 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.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET INSERTION PAYSAGERE

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.

En sus, pour les constructions à usage agricole :

- L'aspect extérieur des constructions ainsi que les toitures devront être dans des teintes proches de la couleur de la terre à nu (brun, gris, marron-gris,...).

2.2.2. CLOTURE

Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres et végétalisées.

Les clôtures situées en limite de zone U ou 1AU doivent suivre la même réglementation qu'en zone U ou 1AU.

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 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.

Lors de la création de sièges d'exploitations agricoles ou de bâtiments agricoles liés ou non à une exploitation agricole existant dans la zone, ces bâtiments devront être entourés d'une bande boisée suivant ces caractéristiques :

- Une bande boisée continue composée d'arbres et d'arbustes d'essences locales.
- La hauteur de la bande boisée continue devra atteindre le point le plus haut des constructions et installations.
- Cette bande boisée continue sera confortée par une plantation de bosquets composés d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

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

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.

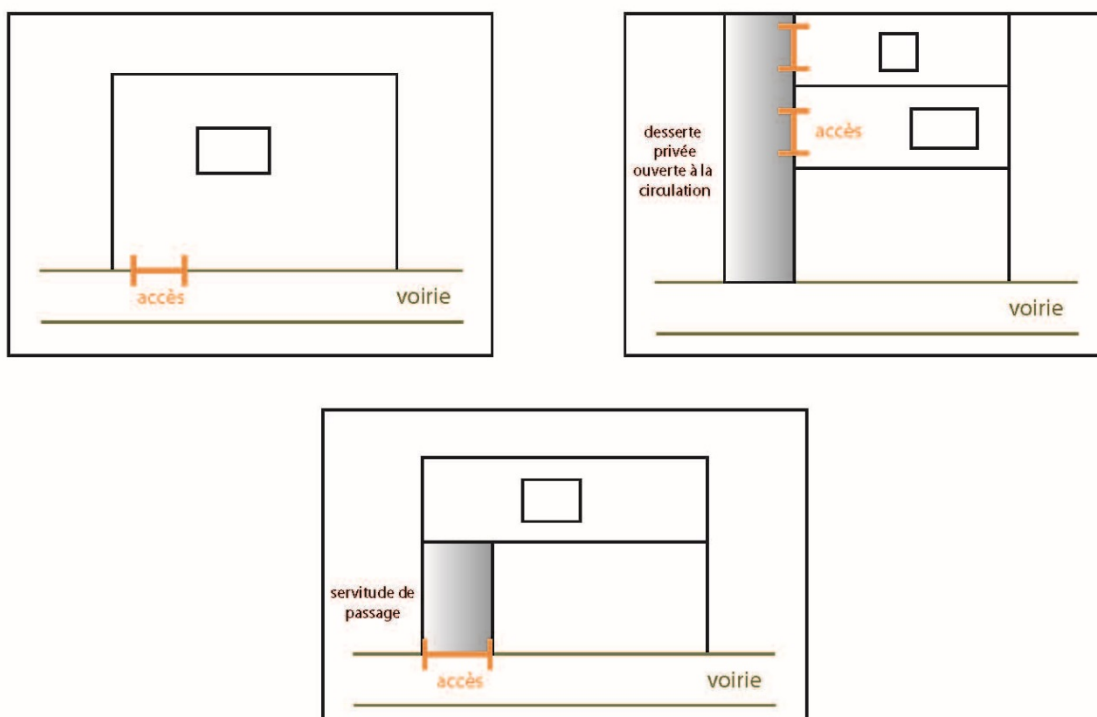
Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.

3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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 ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

3.1.1. 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.

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 2 :

- 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 (zone de cavité souterraine, etc...), 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.

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

Non réglementé.

CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, destinée à la préservation des milieux naturels et à leur mise en valeur.

La zone comprend plusieurs sous-secteurs :

- Secteur NI, qui correspond à des périmètres naturels où des activités de loisirs et/ou touristiques peuvent se développer
- Secteur Nj, qui correspond aux fonds de jardin.
- Secteur Ns, qui correspond aux terrains de sports où des équipements sportifs peuvent se développer.

Risque

La zone est concernée par le risque inondation par remontées de nappe (aléa très 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.

Elle est aussi concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa faible). 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.

Enfin la zone est concernée par des risques liés à l'ancienne activité minière.

La zone est concernée également par un risque inondation en raison de la présence d'une zone inondée constatée.

La zone est concernée par le risque inondation par ruissellement. Cf : carte du SLGRI en annexe du PLU.

Elle est aussi concernée par un risque effondrement par la présence d'une cavité souterraine. Dans les secteurs concernés par un risque de cavité, 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.

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 2.

La zone est concernée par un risque technologique via le PPRT Nortanking. Cf : Règlement du PPRT Nortanking en annexe 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.

Outils réglementaires

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : protection d'espaces boisés et cours d'eau.

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

1. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Destinations et sous-destinations

En zone N :

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

Dans le secteur NI sont autorisés sous conditions :

- les installations légères et aménagements à usage sportif, touristique, culturel, socio-éducatif, récréatif, de loisirs sous conditions
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques
- les autres équipements recevant du public sous conditions

Dans le secteur Nj sont autorisés sous conditions :

- les logements (annexes uniquement) sous conditions.
- locaux techniques et industriels des administrations publiques.

Dans le secteur Ns sont autorisés sous conditions :

- les équipements sportifs sous conditions.
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques.

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

1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées au 1.2.2.

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.

Dispositions particulières pour les risques liés à l'ancienne activité minière :

Effondrement localisé sur puits (fosse 24) – aléa moyen :

- Sont interdit :
 - Les constructions nouvelles.
 - Les extensions.
 - Le changement de destination si : Le projet conduit à une augmentation de la vulnérabilité par la création de logements, l'augmentation du nombre de logements, par la création d'activités accueillant du public ou par l'augmentation de la capacité d'accueil au public.

Emission de gaz (exutoire de décompression fosse 24) – aléa fort :

- Sont interdit :
 - Les constructions nouvelles.
 - Les extensions.
 - Le changement de destination.

Terril 98 (ouvrages de dépôts) – échauffement – aléa faible :

- Sont interdit :
 - Les constructions nouvelles.
 - Les extensions.
 - Le changement de destination.

1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 1) Les constructions, installations et aménagement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec les sous-destinations de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2) Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.
- 3) Les clôtures à condition qu'elles soient hydrauliquement neutres et végétalisées.

Dans le secteur Nl :

- Les installations légères et aménagements à usage sportif, touristique, culturel, socio-éducatif, récréatif, de loisirs à conditions que (cumulatif) :
 - ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
 - leur emprise au sol ne soit pas supérieure à 70 m².
 - leur hauteur ne doit pas être supérieure à 7 mètres.
- Les autres équipements recevant du public à conditions que (cumulatif) :
 - ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
 - leur emprise au sol ne soit pas supérieure à 150 m².
 - leur hauteur ne doit pas être supérieure à 7 mètres.

Dans le secteur Nj :

- Les annexes non accolées (abris de jardin) pour les constructions d'habitation existante à la date d'approbation du PLU à conditions que (cumulatif) :
 - Leur emprise au sol ne soit pas supérieure à 20 m².
 - Leur hauteur ne doit pas être supérieure à 4 mètres hauteur au faîtage.

Dans le secteur Ns :

- Les constructions et installations à usage sportif à conditions que (cumulatif) :
 - elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
 - leur emprise au sol ne soit pas supérieure à 50m².
 - leur hauteur ne doit pas être supérieure à 7 mètres.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (cours d'eau) :

La continuité des cours d'eau repérés au plan de zonage devra être conservée.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé qu'à condition qu'ils soient remplacés au plus près par des essences végétales locales, ainsi que pour des raisons liées à de la sécurité publique ou salubrité publique.

Dispositions particulières pour les risques liés à l'ancienne activité minière :

Effondrement localisé sur puits (fosse 24) – aléa moyen :

Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant. (Le projet ne conduit pas à une augmentation de la vulnérabilité par la création de logements, l'augmentation du nombre de logements, par la création d'activités accueillant du public ou par l'augmentation de la capacité d'accueil au public.).

Effondrement localisé (aléa dynamitière fosse 24 / 25 OUEST et EST) – aléa faible :

- Les constructions sont autorisées si :
 - Présence de galerie(s) infirmée : autorisation sans réserve, après validation de la levée ou modification de l'aléa par Géodéris.
 - Présence de galerie(s) confirmée ou non infirmée ou autre type d'ouvrage : autorisation sous réserve de prise en compte du risque lié à l'aléa effondrement faible au travers **d'une part**, de dispositions d'urbanisme portant sur :
 - l'implantation des constructions
 - la forme et les dimensions générales des constructions
 - le raccordement au réseau d'assainissement**et d'autre part**, que la construction puisse supporter de manière pérenne l'intensité de l'aléa au travers de dispositions constructives comme par exemple :
 - le renforcement des fondations
 - le chaînage des murs porteurs
 - le choix des matériaux de construction
- Les extensions sont autorisées sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles **et** sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.
- Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

Tassement sur puits (fosse 25) – aléa faible

- Les constructions sont autorisées si :
 - Présence de galerie(s) infirmée : autorisation sans réserve, après validation de la levée ou modification de l'aléa par Géodéris.
 - Présence de galerie(s) confirmée ou non infirmée ou autre type d'ouvrage : autorisation sous réserve de prise en compte du risque lié à l'aléa effondrement faible au travers **d'une part**, de dispositions d'urbanisme portant sur :
 - l'implantation des constructions
 - la forme et les dimensions générales des constructions
 - le raccordement au réseau d'assainissement**et d'autre part**, que la construction puisse supporter de manière pérenne l'intensité de l'aléa au travers de dispositions constructives comme par exemple :
 - le renforcement des fondations
 - le chaînage des murs porteurs
 - le choix des matériaux de construction
- Les extensions sont autorisées sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles **et** sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

- Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

Terril 98 (ouvrages de dépôts) – tassement – aléa faible

- Les constructions sont autorisées : sous réserve de prise en compte du risque lié à l'aléa tassement faible au travers **d'une part, de dispositions d'urbanisme portant sur :**

- l'implantation des constructions
- les dimensions et types de constructions
- le raccordement au réseau d'assainissement

et d'autre part, que la construction puisse supporter de manière pérenne l'intensité de l'aléa au travers de dispositions constructives comme par exemple :

- le décapage du matériau sensible au tassement
- le compactage dynamique
- joint de rupture entre parties de bâtiments
- des fondations profondes
- des travaux d'étanchéité et de drainage

- Les extensions sont autorisées sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles **et** sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.
- Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

Terril 98 (ouvrages de dépôts) – glissement profond – aléa moyen

Terril 98 (ouvrages de dépôts) – glissement superficiel – aléa faible

- Les constructions sont autorisées : sous réserve de prise en compte du risque lié à l'aléa glissement de terrain au travers **d'une part, de dispositions d'urbanisme portant sur :**

- l'implantation des constructions
- les dimensions et types de constructions

et d'autre part, que la construction puisse supporter de manière pérenne l'intensité de l'aléa au travers de dispositions constructives comme par exemple :

- l'existence ou la mise en œuvre d'un ouvrage de protection ou de soutènement.
- l'existence ou la mise en œuvre d'ouvrage de drainage.

- Les extensions sont autorisées sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles **et** sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.
- Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

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 2 :

- 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 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.

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

Dans le secteur Nl :

Les installations légères et aménagements à usage sportif, touristique, culturel, socio-éducatif, récréatif, de loisirs ne doivent pas avoir une emprise au sol supérieure à 70m².

Les autres équipements recevant du public ne doivent pas avoir une emprise au sol supérieure à 150m².

Dans le secteur Nj :

Les annexes non accolées (abris de jardin) ne doivent pas avoir une emprise au sol supérieure à 20m².

Dans le secteur Ns :

Les constructions et installations à usage sportif ne doivent pas avoir une emprise au sol supérieure à 50m².

2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nl :

Les installations légères et aménagements à usage sportif, touristique, culturel, socio-éducatif, récréatif, de loisirs ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 7 mètres.

Les autres équipements recevant du public ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 7 mètres.

Dans le secteur Nj :

Les annexes non accolées (abris de jardin) ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 4 mètres hauteur au faîtage.

Dans le secteur Ns :

Les constructions et installations à usage sportif ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 7 mètres.

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

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

- 25 mètres de la limite d'emprise de la RD164.
- 20 mètres de la limite d'emprise des voies.

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.

2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

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.

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

Entre des bâtiments 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.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET INSERTION PAYSAGERE

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).

Dans les secteurs Ns, Nl et Nj :

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 ...) est interdit.

L'aspect extérieur des constructions devra être dans les « tons naturels » ou dans les « tons sombre ».

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.

2.2.2. 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

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.

Les constructions devront être entourées d'une bande boisée suivant ces caractéristiques :

- Une bande boisée continue composée d'arbres et d'arbustes d'essences locales.
- La hauteur de la bande boisée continue devra atteindre le point le plus haut des constructions et installations.
- Cette bande boisée continue sera confortée par une plantation de bosquets composés d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

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.

3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. ACCES

Non réglementé.

3.1.2. VOIRIE

Non réglementé.

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 2 :

- 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.

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

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.

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

Non réglementé.

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 destinées 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 destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement 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.

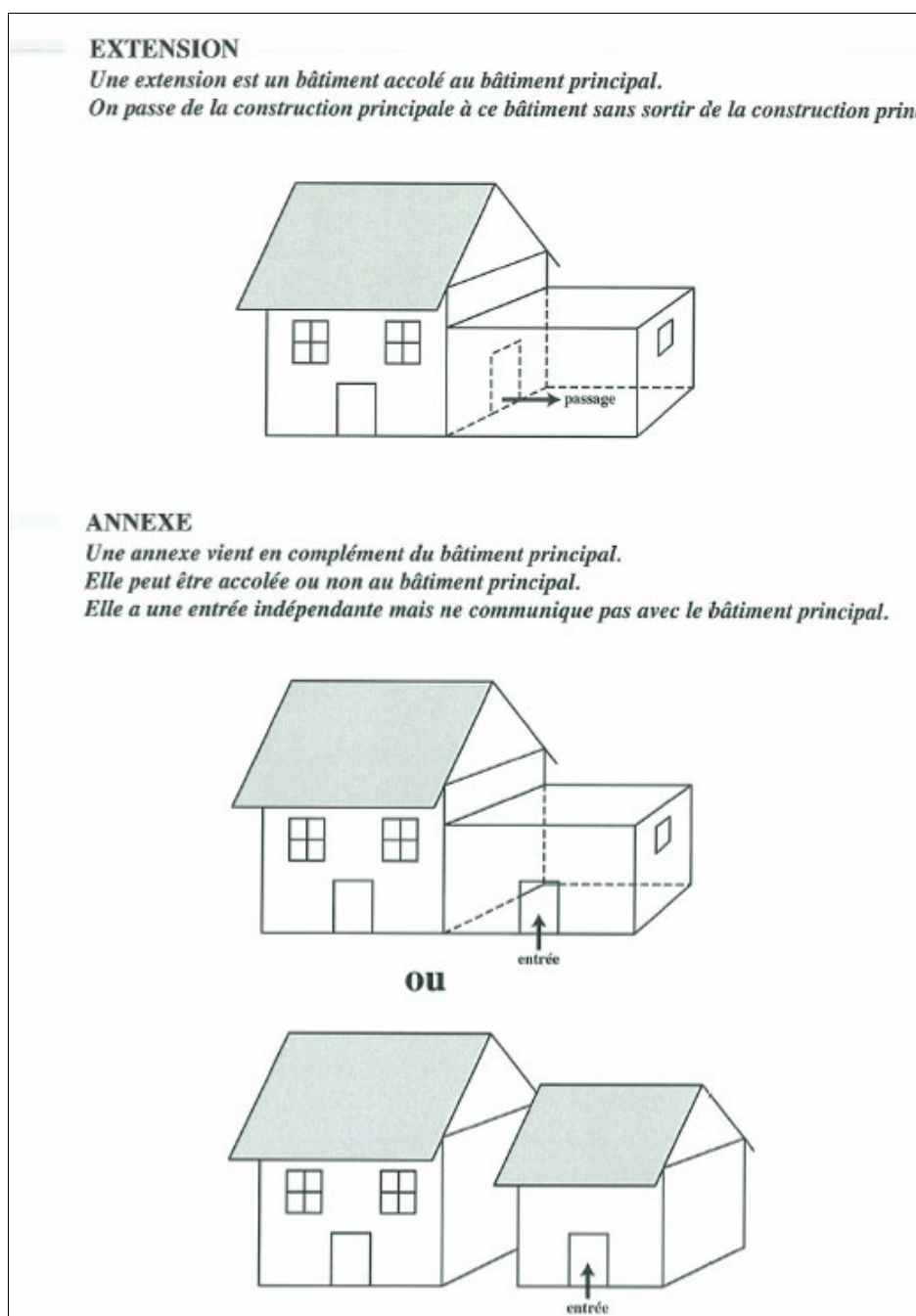
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

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 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.

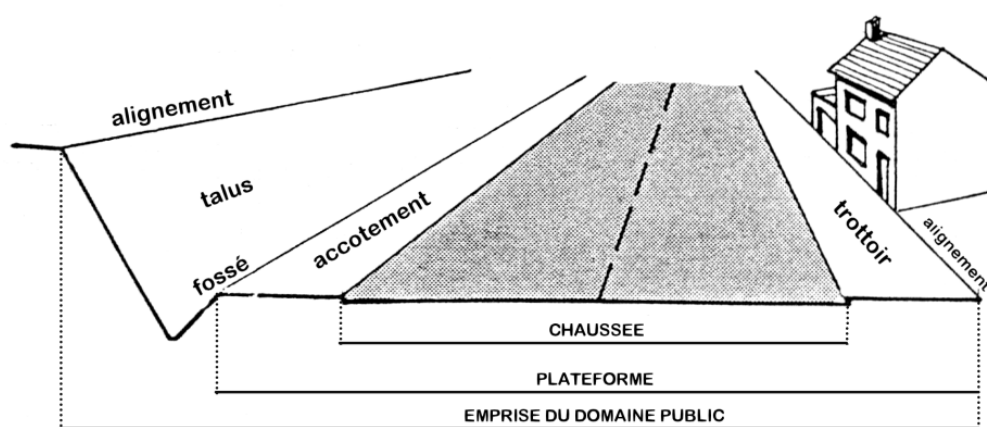
Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

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.

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.

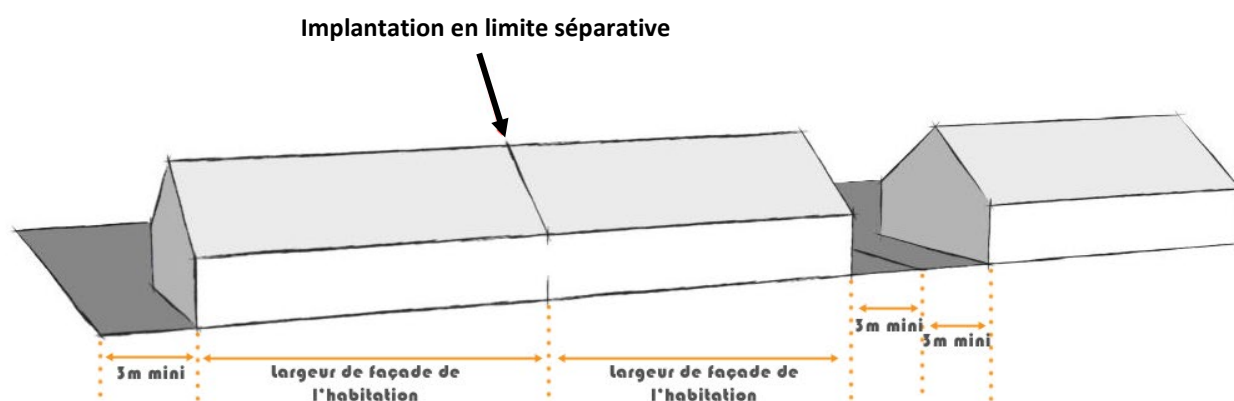
Limite latérale : segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

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.

Unité foncière : une unité foncière correspond à une parcelle ou à un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

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



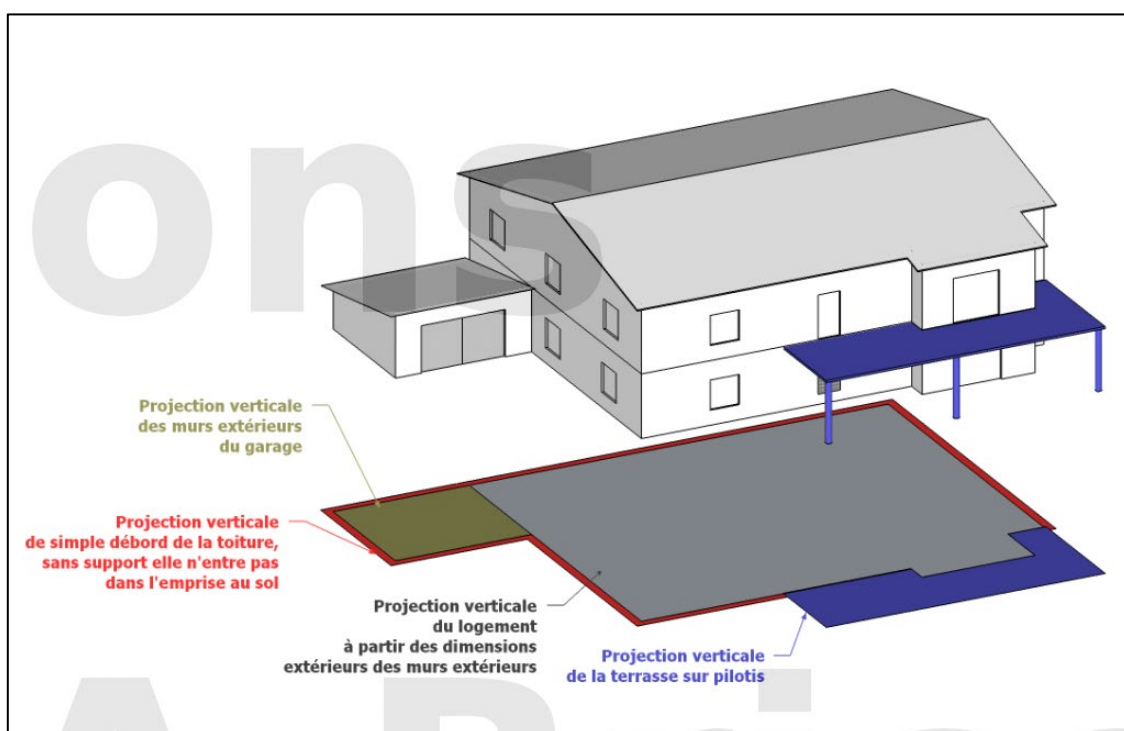
5. Emprise au sol des constructions

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, oriels, coursives...),
- les rampes d'accès aux constructions,
- les bassins de piscine,
- les bassins de rétention maçonnés.



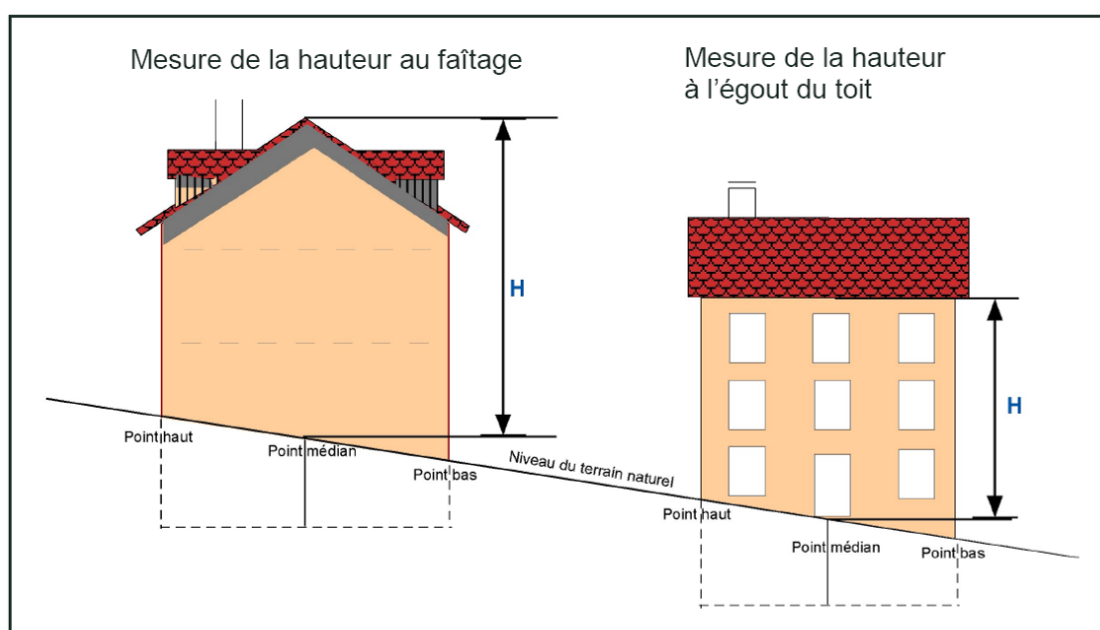
6. Hauteur maximale des constructions

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

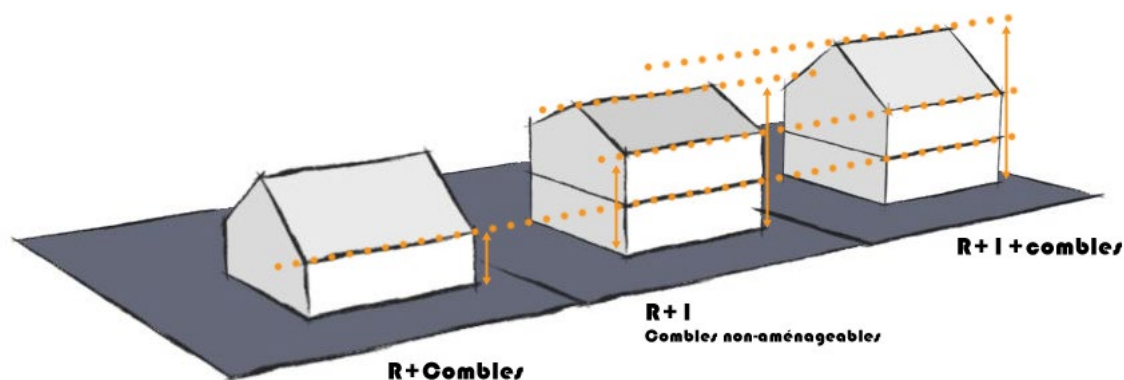
Egout du toit : l'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

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.

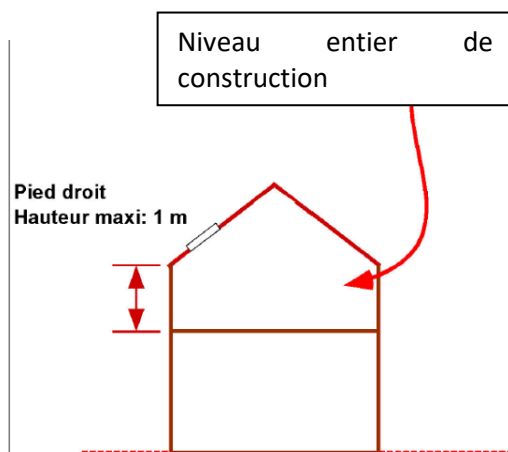
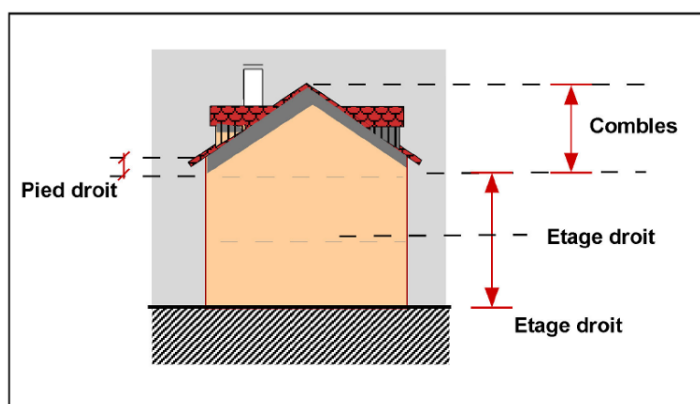
Illustration de la mesure de la hauteur au faîtage et de la hauteur à l'égout du toit :



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

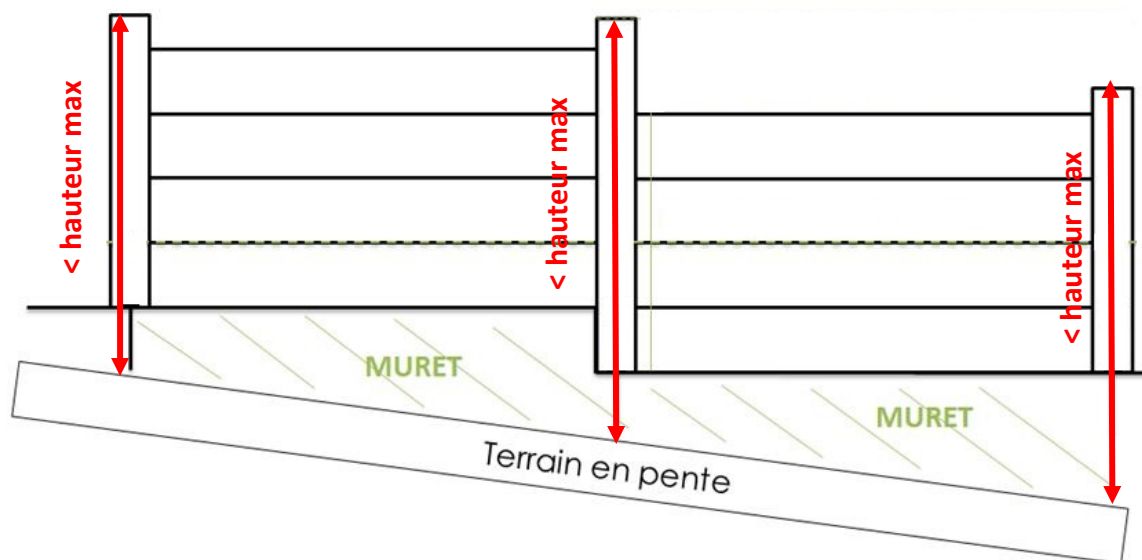


Comble : le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture de la construction, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 m (voir croquis ci-dessous). Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.

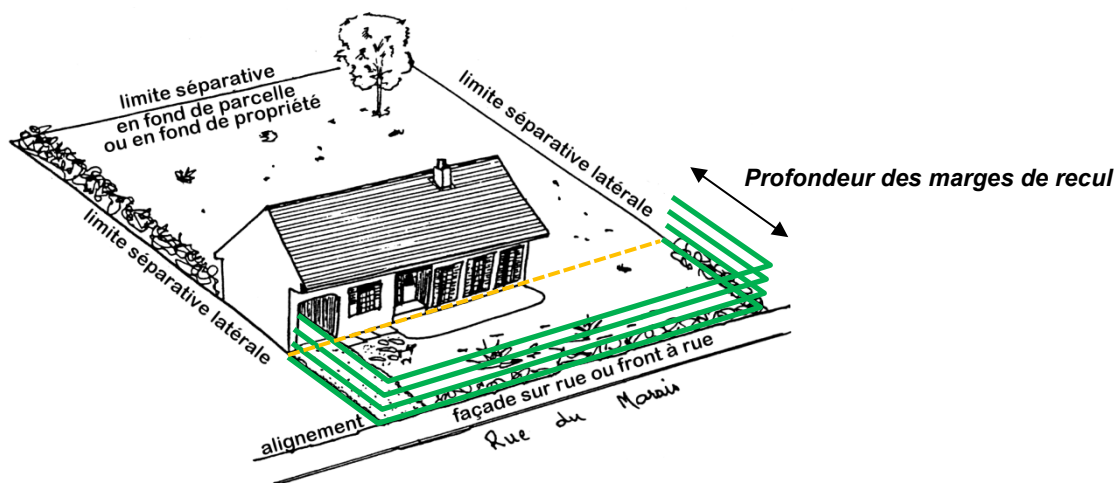


7. Clôtures

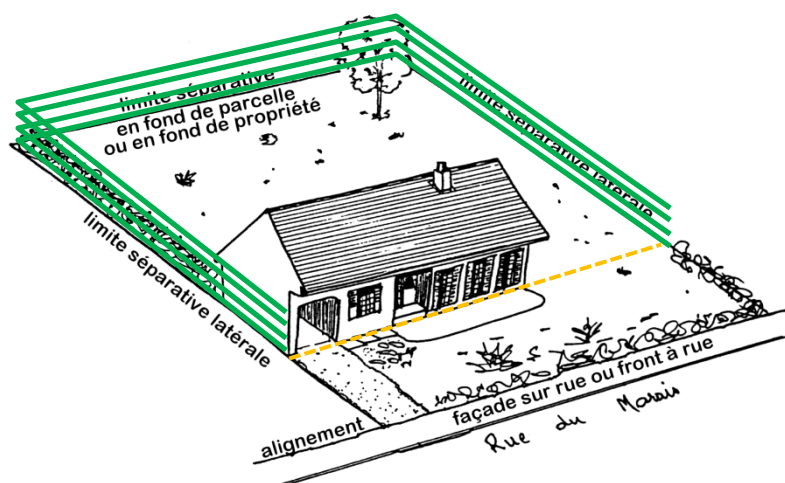
Exemple de calcul de la hauteur d'une clôture en « escaliers »



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

ARBRES

Aulne glutineux
Bouleau verruqueux
Charme
Chêne pédonculé
Chêne sessile
Erable champêtre
Erable sycomore
Frêne commun
Hêtre
Merisier
Saule blanc
Tilleul à petites feuilles
Peuplier tremble
Robinier faux acacia
Noyer commun

Alnus glutinosa
Betula verrucosa
Carpinus betulus
Quercus robur
Quercus petraea
Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior
Fagus sylvatica
Prunus avium
Salix alba
Tilia cordata
Populus tremula
Robinia pseudoaccab
Juglans regia

ARBUSTES

Cornouiller sanguin
Fusain d'Europe
Noisetier
Prunellier
Saule cendré
Saule marsault
Saule osier
Troène d'Europe
Viorne mancienne
Viorne obier
Merisier à grappe
Bourdaïne
Nerprun purgatif
Symphorine blanche
Forsythia
Groseillier à fleurs
Buddlea
Cytise

Cornus sanguinea
Evonymus europaeus
Corylus avellana
Prunus spinosa
Salix cinerea
Salix caprea
Salix viminalis
Ligustrum vulgare
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Prunus padus
Frangula alnus
Rhamnus catartica
Symplaricarpos albus
Forsythia intermedia
Ribes sanguineum
Buddleja davidii