

---

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

#### A.U.C.m. ET A.U.C.m.-E1

#### DE TOUTES COMMUNES

---

*Sont également applicables les "Dispositions générales" figurant au Titre I du présent règlement.*

---

#### PROTECTION DES CHAMPS CAPTANTS

---

La protection des champs captants d'eau potable du sud de Lille est assuré par une protection relevant de deux régimes juridiques différents une déclaration d'utilité publique (D.U.P.) et un projet d'intérêt général (P.I.G.). Les dispositions relatives à la D.U.P. ne sont pas applicables au P.I.G. et inversement.

La D.U.P. porte sur les communes de DON et HOUPLIN-ANCOISNE. On distingue des zones AUCm particulières (AUCm-E1) pour lesquelles des dispositions figurent aux articles 1, 2 et 4 ; pour les autres articles la règle générale s'applique dans la limite des constructions autorisées dans la zone :

- AUCm-E1 : de vulnérabilité totale de protection des champs captants d'eau potable.

Le P.I.G. porte sur les communes de DON, EMMERIN, FACHES-THUMESNIL, HOUPLIN-ANCOISNE, SAINGHIN-EN-WEPPE, SECLIN, TEMPLEMARS et WAVRIN. Des secteurs S1, S2, S3 peuvent se superposer aux zones AUCm et leurs dispositions spécifiques figurent aux articles 1, 2 et 4 du règlement. Pour les autres articles la règle générale s'applique dans la limite des constructions autorisées dans la zone.

---

#### REGLE DE RECIPROCITE SUR L'IMPLANTATION DE BATIMENTS AGRICOLES ET NON AGRICOLES

---

Des conditions de distance d'implantation des bâtiments sont imposées par l'article L.111-3 du code rural repris à l'article 3 paragraphe 4 des "Dispositions générales" figurant au Titre I du présent règlement.

---

#### CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par prévus par les Orientations d'aménagement et le règlement.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont définies dans les Orientations d'aménagement, pièce du P.L.U. opposable au public.

Cette zone a vocation à recevoir des logements, des services, des commerces, des bureaux, des équipements publics et des activités, compatibles avec un environnement urbain.

Cette zone peut comporter un indice 1 ou 2 annonçant l'ordre d'ouverture à l'urbanisation parmi plusieurs zones de même type dans la même commune. Les équipements publics ne sont toutefois pas soumis à ce phasage.

Des secteurs peuvent se superposer aux zones AUCm :

- secteurs "i" de risque d'inondations,
- secteurs "n" où les sols sont pollués.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**  
**ARTICLES 1 et 2 DES ZONES**  
**A.U.C.m et A.U.C.m-E1**

**ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.**

**I) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUCm**

Sont interdits :

- 1) Tout type d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.
- 2) L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile, sauf dans les cas soumis à conditions à l'article A.U.C.m. 2 paragraphe II)-3). Ces exceptions ne s'appliquent pas à la zone A.U.C.m. du Pavé Stratégique à MARCQ-EN-BAROEUL.
- 3) L'ouverture de toute carrière.
- 4) Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
- 5) Les éoliennes.
- 6) Les dépôts de matériaux sur l'ensemble des berges des rivières, sauf dans le cadre de travaux d'aménagement programmés sur le domaine public fluvial.

**II) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUCm-E1 DE LA D.U.P. DES CHAMPS CAPTANTS**

Sont interdits, en plus des dispositions des paragraphes I) et IV) :

- 1) Les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension ou aux études concernant le champ captant et à la surveillance de sa qualité.
- 2) L'ouverture et l'exploitation de carrières, ou d'excavations autres que les carrières.
- 3) Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes.
- 4) L'implantation d'ouvrages de transit des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées, à l'exclusion de ceux permettant l'assainissement des habitations existantes.
- 5) L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux.
- 6) Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature.
- 7) L'épandage ou l'infiltration des lisiers liquides et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle.
- 8) L'épandage de sous-produits urbains et industriels (boues de stations d'épurations, matières de vidanges...).
- 9) L'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage.
- 10) Le camping et le caravanage.
- 11) La création et l'agrandissement de cimetière.
- 12) La création d'infrastructures routières de grand transit.
- 13) La création de plans d'eau, à l'exception des ouvrages de rétention des eaux pluviales.
- 14) L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux.

**III) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS S1 ET S3 DU P.I.G. DES CHAMPS CAPTANTS**

**A) Dispositions applicables aux secteurs S1**

Sont interdits, en plus de ce qui l'est aux paragraphes I) et IV) :

- L'ouverture de toute carrière,

- les dépôts souterrains enterrés de produits chimiques,
- les puits et forages (à l'exception de ceux liés à l'exploitation des captages d'eau potable),
- les ouvrages souterrains de transport d'hydrocarbures et de produits chimiques.

#### **B) Dispositions applicables aux secteurs S3**

Sont interdits les puits et forages de plus de dix mètres de profondeur, à l'exception de ceux nécessaires à la surveillance et à la restructuration du champ captant.

### **IV) DISPOSITIONS RELATIVES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER**

#### 1) Dispositions générales

Sont interdits tous travaux dans le rayon de 15 mètres autour d'un "élément de patrimoine végétal à protéger", figuré dans les fiches I.P.A.P, sauf :

- les affouillements indispensables à la réalisation de dessertes par les réseaux,
- les travaux d'aménagement de l'espace public strictement nécessaires et dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie des "éléments de patrimoine végétal à protéger" et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

#### 2) Pour les becques

Sont interdits à moins de respecter les conditions fixées à l'article 2 paragraphe V)-2)-a) :

- le busage intégral d'une "becque à protéger".
- toute nouvelle construction et extension de construction existante situées à moins de 10 mètres des berges d'une "becque à protéger".

## **ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

### **I) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUCm**

#### **A) Conditions liées à la longueur de front à rue de l'unité foncière**

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

#### **B) Autres conditions**

Sont autorisés :

- 1) Les établissements à usage commercial d'une surface inférieure à 2.000 m<sup>2</sup> comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et que l'activité considérée corresponde à des besoins liés au caractère de la zone.
- 2) L'extension, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments et installations existants compatibles avec le caractère de la zone.
- 3) Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 4) a) Le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.  
b) Le stationnement d' 1 à 5 caravanes (selon les normes nationales actuelles) durant moins de 3 mois continus, sous réserve, d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant, équipé en eau potable, évacuation des eaux usées et eaux vannes, entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m<sup>2</sup> par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.  
c) Le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers et foires.  
d) Les aires aménagées pour l'accueil des gens du voyage faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan.
- 5) Dans les secteurs de prescriptions spéciales d'une largeur de 70 mètres comptés à partir de l'axe de la voie repérés au plan, ne sont admises que les constructions à usage autre que d'habitation ou de bureau.
- 6) Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation admis, ainsi que ceux destinés aux buttes et murs anti-bruit à proximité des voies routières et ferrées à la condition que leur traitement paysager soit intégré à l'environnement du site.
- 7) Dans les secteurs affectés au domaine public ferroviaire repérés au plan, sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

8) Sur les terrains cultivés repris au plan sous une trame de V, ne sont autorisés que les travaux confortatifs sur les bâtiments existants et les reconstructions après sinistre.

9) Dans la zone A.U.C.m. du Pavé Stratégique à MARCQ-EN-BAROEUL, les constructions et les clôtures doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la berge la plus proche de la becuque dans son cours existant ou dérivé.

## **II) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUCm-E1 DE LA D.U.P. DES CHAMPS CAPTANTS**

Les dispositions des paragraphes I), IV), et V) s'appliquent.

De plus, sont autorisés :

1) La modification de voies de communication existantes, sous réserve de l'emploi de matériaux non susceptibles d'altérer la qualité des eaux superficielles et souterraines et sous réserve de la mise en place de dispositifs de collecte et de rétention des produits répandus lors de déversements accidentels, en vue de la protection des eaux superficielles et souterraines.

2) Le défrichement, sous réserve de la création d'un boisement compensatoire d'une surface équivalente et dans le périmètre de vulnérabilité totale.

3) La réalisation d'ouvrages d'infiltration des eaux pluviales en provenance de routes ou de surfaces imperméabilisées, sous réserve qu'ils comprennent un dispositif de rétention des hydrocarbures et des matières en suspension et un dispositif de collecte et de rétention des produits répandus lors d'un déversement accidentel de véhicule.

4) Les voies tertiaires.

5) Pour les bâtiments agricoles :

- les constructions nouvelles à moins de 100 mètres du bâtiment principal de l'exploitation ou les extensions des bâtiments agricoles existant à la date de l'arrêté approuvant la DUP de protection des champs captants du sud de Lille, si ces constructions sont nécessaires à la mise en conformité avec les prescriptions du règlement sanitaire départemental ou avec celles du code de l'environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, et sous réserve que le radier soit étanche, que le recueil des déjections animales soit assuré par une fosse étanche et que l'assainissement de l'ensemble de la nouvelle installation soit conforme à la réglementation (assainissement collectif ou non collectif).

- les extensions non liées aux dits travaux de mise en conformité, dans la limite de 25% de la surface totale des bâtiments existants à la date de l'arrêté approuvant la DUP de protection des champs captants du sud de Lille, sous réserve que le radier soit étanche, que le recueil des déjections animales soit assuré par une fosse étanche et que l'assainissement de l'ensemble de la nouvelle installation soit conforme à la réglementation (assainissement collectif ou non collectif).

## **III) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS S1 ET S2 DU P.I.G. DES CHAMPS CAPTANTS**

Les dispositions des paragraphes I), IV) et V) s'appliquent sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

### **A) Dispositions communes, applicables aux secteurs S1 et S2**

Sont autorisés :

- Les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.

- Les nouveaux axes routiers ne seront autorisés qu'à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :

- la collecte des eaux de plates-formes routières sera réalisée de manière à ne pas avoir d'impacte négatif sur la nappe de la craie ;  
- un système de confinement permettra de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel ;

- Les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

### **B) Dispositions applicables aux secteurs S1**

Peuvent être admis :

- les établissements à usage d'activités comportant des dépôts aériens 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.

- les établissements à usage d'activités comportant des dépôts aériens 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.

### **C) Dispositions applicables aux secteurs S2**

Peuvent être admis :

- 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.

- les établissements à usage d'activités comportant 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 stockages 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.

### **IV) DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES A DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

#### **A) Risques naturels**

Dans les secteurs de risque d'inondations repérés au plan par l'indice "i" :

1) Toute construction nouvelle doit respecter les dispositions suivantes :

- La sécurité des occupants et des biens doit être assurée ;
- Le premier niveau de plancher des constructions doit être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau des plus hautes eaux de référence ;
- Le niveau des postes vitaux tels que l'électricité, le gaz, l'eau, la chaufferie, le téléphone et les cages d'ascenseurs doit être situé à 1 mètre au-dessus du niveau des plus hautes eaux de référence ;
- La surface imperméable maximum doit être inférieure à 20 % de la surface de l'unité foncière ;
- Les caves et les sous-sols sont strictement interdits.

2) L'extension des bâtiments existants est autorisée sous réserve que la sécurité des personnes et des biens soit assurée dans la limite de :

- 20 % d'imperméabilisation de l'unité foncière + 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation (annexes et dépendances comprises) ;
- 20 % d'imperméabilisation de l'unité foncière + 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à usage d'activité économique ou de service.

3) Les changements de destination des habitations existantes sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas une présence accrue en zone inondable.

#### **B) Risques technologiques**

Dans les secteurs de sols pollués repérés au plan par l'indice "n", le pétitionnaire de tout projet de construction ou installation doit faire la preuve que le type d'occupation des sols prévu est compatible avec la pollution résiduelle du sol.

### **V) DISPOSITIONS RELATIVES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER**

#### **1) Dispositions générales**

Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, et dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

#### **2) Dispositions relatives à certains éléments**

##### ***a) Pour les becques, sont autorisés :***

Le busage d'une "becque à protéger" dans la mesure où il est strictement indispensable à la réalisation d'un accès ou d'un passage.

Les exhaussements, affouillements et travaux de gestion du cours d'eau réalisés à moins de 10 mètres des berges d'une "becque à protéger", dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité sanitaire de la végétation environnante et ne l'altèrent pas.

##### ***b) Pour les mares et étangs***

Sont autorisés les exhaussements et affouillements dans la mesure où ils sont strictement indispensables à la gestion et l'entretien des mares et étangs.

##### ***c) Pour les forts***

A l'intérieur des limites parcellaires des "forts à protéger", sont autorisés les affouillements sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à leur mise en valeur ou qu'ils permettent de révéler des parties de fortification dissimulées ou ensevelies.

##### ***d) Pour les chemins et promenades***

A condition de ne pas interrompre la continuité des "chemins et promenades", de ne pas altérer la qualité du pavage existant ou d'être suivis d'une remise en état de celui-ci, sont autorisés :

- les travaux d'amélioration, de restauration ou de réfection ;

- les exhaussements et affouillements indispensables à la desserte par les réseaux.

*e) Pour les petits édifices religieux entourés d'arbres*

Ne sont autorisées que les nouvelles constructions observant un recul au moins égal à la hauteur à l'âge adulte de l'arbre le plus proche d'un "petit édifice religieux" sans pouvoir être inférieur à 30 mètres, mesuré à partir de tout point de cet arbre.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**  
**ARTICLES 3 à 13 DES ZONES**  
**A.U.C.m. et A.U.C.m-E1**

**ARTICLE 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES,  
ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Conformément à l'article R.421-15 du code de l'urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

**I) ACCES**

1) Définition

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

2) Configuration

- 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...);
  - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés (reproduit en annexe documentaire). L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et des cyclistes, enlèvement des ordures ménagères, etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.
- d) Dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transport en commun repérés au plan, l'accès à l'unité foncière doit être aménagé de manière à la raccorder au plus près de l'entrée d'une station de métro, de tramway ou d'une gare, sauf impossibilité technique.
- e) La desserte des postes de distribution d'hydrocarbure doit être assurée en dehors de la voie publique.

**II) VOIES D'ACCES ET DE DESSERTE**

1) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

Les dispositions régissant le classement dans le domaine public communautaire sont fixées par le règlement général de voirie de la communauté urbaine.

2) Le schéma de la voirie, partie intégrante des espaces extérieurs de toute opération, doit être structuré. Il présente, inclus dans l'unité foncière considérée, un ensemble de voies hiérarchisées dont le dimensionnement est adapté à la polyvalence des fonctions et usages à assurer. Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé ne doit avoir une emprise inférieure à 5 mètres. De même aucune voie automobile nouvelle d'intérêt public notamment en raison de ses fonctions urbaines, ne peut avoir une emprise inférieure à 9 mètres.

3) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

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

5) Dès lors que figurent au plan cartographique ou dans les Orientations d'aménagement des tracés ou des débouchés d'intentions de voirie, la conception des voies doit prendre en compte ces intentions dans la mesure du possible.

6) Tout projet d'aménagement des voies nouvelles doit prendre en compte les objectifs d'urbanisme poursuivis pour un aménagement cohérent et notamment :

- disposer d'un réseau de voirie défini en fonction de la trame viaire environnante afin d'assurer sa continuité et favoriser une meilleure insertion de la zone dans le tissu urbain,

- garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements tant à l'intérieur de la zone que dans ses accès sur les voies préexistantes; notamment les accès automobiles qui traversent un trottoir doivent être conçus en priorité pour garantir le confort et la sécurité des piétons qui l'empruntent y compris les personnes à mobilité réduite.

- assurer une cohérence du réseau viaire de l'ensemble de la zone, même dans le cas d'un aménagement réalisé par tranche.

### **III) DISPOSITIONS RELATIVES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER**

Les caractéristiques des voies et accès doivent être telles que le segment à buser d'une "becque à protéger" soit le moindre.

## **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I) EAU**

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

### **II) ASSAINISSEMENT**

#### **A) Eaux usées**

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement de la communauté urbaine.

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

Toutes eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau, ou grâce à un dispositif d'assainissement non collectif conforme (pour les constructions situées en zonage d'assainissement non collectif).

Dans le cas d'une situation en zonage collectif, tout projet d'assainissement doit être conforme à l'article 32 du règlement d'assainissement communautaire, concernant la protection contre le reflux des eaux d'égout.

Dans le cas d'un assainissement non collectif, le pétitionnaire doit suivre les prescriptions relatives au règlement d'assainissement communautaire dans sa partie assainissement non collectif (chapitre III).

Toute construction déversant des eaux usées domestiques ou assimilées, située en zonage d'assainissement collectif, se soumet à l'article L.1331-1 du code de la santé publique.

Est obligatoire, dans le délai de deux ans à compter de la mise en service de l'égout, le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage.

A la mise en service d'un égout public destiné à recevoir les eaux usées domestiques sans aucun traitement préalable, les dispositifs d'assainissement individuels existants sont supprimés (article L.1331-5 du code de la santé publique).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et sous réserve de l'agrément des services compétents, les eaux et matières usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement (conformément aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996 modifié sur les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et de la circulaire interministérielle n°97-49 du 22 mai 1997 relative à l'assainissement non collectif) et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Toutes dispositions doivent être prises pour permettre le raccordement au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

Conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique, le raccordement au réseau public des établissements déversant des eaux industrielles n'est pas obligatoire. Toutefois, les eaux industrielles peuvent, sous condition, être rejetées au réseau public d'assainissement pour être traitées dans une station d'épuration communautaire. Elles doivent pour cela satisfaire au règlement d'assainissement communautaire.

## **B) Eaux pluviales**

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Sont concernés par ce qui suit :

- toutes les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 400 m<sup>2</sup> (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale imperméabilisée de l'opération qui est comptabilisée.

- tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris.

- tous les cas de reconversion - réhabilitation dont la surface imperméabilisée est supérieure à 400 m<sup>2</sup> : le rejet doit se baser sur l'état initial naturel du site. La surface imperméabilisée considérée est également celle de l'opération globale. Le volume à tamponner est alors la différence entre le ruissellement de l'état initial naturel du site et le volume ruisselé issu de l'urbanisation nouvelle (une étude de sol sera demandée pour déterminer l'état initial naturel du site).

- tous les parkings de plus de 10 emplacements.

Sur l'ensemble du territoire communautaire, le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 2 litres par hectare et par seconde.

Pour les opérations définies ci-dessus de surface inférieure à 2 hectares, le débit de fuite est forfaitairement fixé à 4 litres par seconde.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

## **III) RESEAUX DIVERS**

Les réseaux de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) peuvent être prévus en galeries techniques.

## **IV) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS S1 ET S2 DU P.I.G. DES CHAMPS CAPTANTS**

Les dispositions suivantes s'appliquent en plus de ce qui est prévu aux paragraphes I), II), III) et V) :

- 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.

## **V) DISPOSITIONS RELATIVES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER**

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie des "éléments de patrimoine végétal à protéger" et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

## **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans les zones d'assainissement non collectif reportées sur les plans d'assainissement collectif et non collectif qui constituent une annexe du P.L.U., les unités foncières doivent avoir une superficie d'au moins 700 m<sup>2</sup> dont une surface libre minimale disponible de 150 à 200 m<sup>2</sup> pour répondre aux filières d'assainissement autonome.

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **I) DISPOSITIONS GENERALES**

1) Les constructions doivent :

- soit être édifiées à l'alignement, ou à la limite de la voie privée, ou obéir à la marge de recul inscrite au plan ;

- soit être édifiées en retrait de l'alignement, de la limite de la voie privée, ou de la marge de recul inscrite au plan, ce retrait variant en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

2) Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

3) Dans les secteurs de parc repérés au plan par l'indice SP, le recul par rapport à un alignement peut varier afin d'assurer la protection du boisement.

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

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

## **II) DISPOSITIONS PARTICULIERES**

1) Dans la zone A.U.C.m. du Pavé Stratégique à MARCQ-EN-BAROEUL

a) Les façades principales des bâtiments sont édifiées, entièrement ou pour un segment, parallèlement à l'axe de la voie interne desservant l'unité foncière, et à une distance maximale de 10 mètres de celui-ci.

b) Les clôtures sont implantées à 6 mètres minimum de l'axe des rues du Docteur Ducroquet et Albert Bailly, et à 10 mètres minimum de l'axe des chaussées du Pavé Stratégique.

c) Les bâtiments sont implantés à 12 mètres minimum de l'axe des rues du Docteur Ducroquet et Albert Bailly, et à 20 mètres minimum de l'axe des chaussées du Pavé Stratégique.

## **III) DISPOSITIONS RELATIVES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER**

1) Dispositions générales

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un "élément de patrimoine architectural à protéger" doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'"élément de patrimoine architectural à protéger" la plus proche ou par l'ensemble de l'"élément de patrimoine architectural à protéger", sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

2) Dispositions relatives à certains éléments

a) Pour les arbres isolés et bouquets

Les nouvelles constructions, extensions aux abords d'un "arbre isolé ou bouquet à protéger" doivent respecter un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à un rayon de 15 mètres autour de l'"arbre isolé ou bouquet à protéger".

b) Pour les alignements d'arbres à protéger

Les nouvelles constructions, extensions aux abords d'un "alignement d'arbres à protéger" doivent respecter un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à un rayon de 15 mètres autour de l'"alignement d'arbres à protéger".

c) Pour les petits édifices religieux entourés d'arbres

Les nouvelles constructions, extensions aux abords d'un "petit édifice religieux entouré d'arbres à protéger" doivent respecter une distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment au point de l'arbre d'un "petit édifice religieux entouré d'arbres à protéger" qui en est le plus rapproché au moins égale à la hauteur à l'âge adulte dudit arbre sans pouvoir être inférieure à 30 mètres.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

(voir les schémas en annexe documentaire)

### **I) POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS**

1) Tout point d'un bâtiment doit être :

- compris dans le gabarit délimité par un angle à 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur sur les limites séparatives, à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation (tel que défini à l'annexe documentaire) ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent ;

- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres (voir schéma en annexe documentaire).

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

a) *A l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur* à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.

- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions (un schéma explicatif de cette règle figure dans l'annexe documentaire).

b) *Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :*

Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation (tel que défini à l'annexe documentaire) ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

c) *Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :*

Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres dans les communes rurales (énumérées à la section V du titre II du présent règlement), de 6 mètres dans les autres catégories de communes, par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière (voir schéma en annexe documentaire). En cas de division, les 3 mètres ou les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 3 mètres ou des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 3 mètres ou de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenants à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m<sup>2</sup> et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

### 3) Abris de jardin et abris à bûches

a) *Les constructions légères à usage d'abris de jardin*, dont la surface hors œuvre brute est inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenants à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à elle.

- pour celles non attenants à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10 m<sup>2</sup> sont soumis au régime de droit commun de l'article 7.

b) *Les abris à bûches* d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

## **II) POUR LES EXTENSIONS**

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I) précité à l'exception des deux cas ci-après :

1) Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a) *A l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur* à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

la construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée à l'article AUCm 10 (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b) *Au-delà de cette bande de quinze mètres* : la construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur (un schéma explicatif de cette règle figure à l'annexe documentaire).

### 2) Extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative

Ces extensions sont autorisées sans jouxter la limite séparative, tel que figuré en annexe documentaire :

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;

- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

### **III) POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS**

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article 7, le permis de construire ne peut être accordé que :

1) pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions.

2) pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **IV) DANS LES JARDINS FAMILIAUX EXISTANTS**

Dans les jardins familiaux, soit non protégés, soit à protéger et repérés au plan par l'indice JF, les prospects ci-dessus ne s'appliquent pas par rapport aux limites séparatives entre lots, mais seulement par rapport aux limites séparatives extérieures de l'ensemble du jardin familial.

### **V) DISPOSITIONS RELATIVES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER**

Pour les nouvelles constructions, extensions aux abords d'un "arbre isolé ou bouquet à protéger" planté en limite séparative, tout point du bâtiment doit respecter un retrait au moins égal à un rayon de 15 mètres autour de l'"arbre isolé ou bouquet à protéger".

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

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

3) Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, telles que définies en annexe documentaire, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

(voir les schémas en annexe documentaire)

### **I) DEFINITION**

#### **1) Principe**

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

#### **2) Toutefois, ne sont pas pris en compte :**

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.

- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que défini à l'annexe documentaire).

- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que défini à l'annexe documentaire).

### **II) NORME**

#### **1) Principe général**

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

- en AUCm 0,80 : 50% lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface hors œuvre nette est l'habitation, 70 % dans les autres cas.

- en AUCm 0,60 et AUCm 0,50 : 40% lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface hors œuvre nette est l'habitation, 60 % dans les autres cas.
- en AUCm 0,40, en AUCm 0,30 et AUCm 0,20 : 30% lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface hors œuvre nette est l'habitation, 40 % dans les autres cas.
- en AUCm 0,15, AUCm 0,10 et AUCm 0,05 : 20% lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface hors œuvre nette est l'habitation, 30 % dans les autres cas.

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

## 2) Exceptions

Le dépassement de l'emprise fixée au paragraphe II)-1)-a) ci-dessus est autorisé dans les cas suivants :

a) dans le cas prévu à l'article A.U.C.m. 7 paragraphe II-1), à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.

b) en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

## **III) CAS PARTICULIERS**

### 1) Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Les travaux de réaménagement internes, entraînant ou non changement de destination, ne comportant pas d'augmentation de surface hors œuvre brute, sont autorisés sur les bâtiments existants qui dépassent avant les travaux la norme réglementaire d'emprise au sol.

### 2) Les secteurs de parc

Dans les secteurs de parc repérés au plan par l'indice SP l'emprise au sol de toute construction, voirie et aires de stationnement ne peut excéder 20 % de la superficie du secteur de parc couvrant l'unité foncière concernée, sauf pour les terrains et salles de sports.

Ce maximum est porté à 25 % pour toute opération de construction ou de lotissement où l'espace boisé est égal ou supérieur à 1 ha d'un seul tenant.

Tout projet nécessite un relevé topographique et une étude de végétation.

## **IV) DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### 1) Dans la zone AUCm du Pavé Stratégique à MARCQ-EN-BAROEUL

La surface d'emprise au sol des constructions, tous types d'occupation confondus, ne peut excéder 60 %.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

## **I) DISPOSITIONS GENERALES**

### **A) Hauteur relative**

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

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

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

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

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

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

## **B) Hauteur à l'égout des toitures**

La hauteur des constructions ne peut excéder, par rapport au niveau naturel de l'unité foncière (tel que défini à l'annexe documentaire) :

- 21 mètres en AUCm 0,80
- 15 mètres en AUCm 0,60
- 10 mètres en AUCm 0,50
- 9 mètres en AUCm 0,40, AUCm 0,30 et AUCm 0,20
- 6 mètres en AUCm 0,15, AUCm 0,10 et AUCm 0,05

## **C) Hauteur absolue**

1) La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder, à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation (tel que défini à l'annexe documentaire) :

- 21 mètres en AUCm 0,80 et AUCm 0,60
- 17,50 mètres en AUCm 0,50
- 16,50 mètres en AUCm 0,40, AUCm 0,30 et AUCm 0,20
- 15,50 mètres en AUCm 0,20 à WATTIGNIES
- 13,50 mètres en AUCm 0,15, AUCm 0,10 et AUCm 0,05

2) Dans les jardins familiaux la hauteur des abris individuels est fixée à 2,50 mètres maximum.

3) En cas de terrain en pente, cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal calculé conformément à l'annexe documentaire relative à l'article 10 du présent règlement.

### 4) Exceptions

a) Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).

b) Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).

c) Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.

d) Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.

e) Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

## **II) DISPOSITIONS RELATIVES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un "élément du patrimoine architectural à protéger" doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec l'"élément du patrimoine architectural à protéger".

Tous les travaux effectués sur un "élément du patrimoine architectural à protéger" doivent respecter le gabarit de cet élément.

La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" ne peuvent être modifiées.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### **I) PRINCIPE GENERAL**

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (R.111-21 du code de l'urbanisme).

### **II) DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Il est conseillé de respecter le style de l'architecture régionale.

### 1) Traitement des façades et choix des matériaux

#### a) *Choix des matériaux*

Il est conseillé de privilégier l'emploi des matériaux traditionnels employés dans la région.

Cependant sont autorisés les matériaux comme le bois, le béton brut ou l'enduit, dans la mesure où ils s'intègrent à une typologie architecturale créant une identité et donnant une cohérence à l'ensemble de l'opération.

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

#### b) *Traitement des façades*

Dans les lotissements, le plan de composition doit indiquer les lignes de faitage principales dans un souci d'harmonie des implantations des constructions et d'une cohérence d'ensemble.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures, telles que figurées à l'annexe documentaire.

En matière de logements, les pignons aveugles visibles, situés à moins de 15 mètres de toute voie ou d'un espace public, sont autorisés, à condition de faire l'objet d'un traitement (animation architecturale, frise, reliefs, éléments décoratifs....).

### 2) Traitement des éléments techniques et des constructions annexes

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

b) Les garages et abris à voitures doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

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

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

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

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

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

h) Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique ou à défaut être masquées par un écran végétal paysager.

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

### 3) Traitement des clôtures

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

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

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

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

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

- soit par des haies vives,

- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre ;

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

Le mur bahut doit être réalisé dans le même matériau que celui utilisé pour le bâtiment principal et dans les conditions définies par le paragraphe 1) a) ci-dessus.

Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur, 2,50 mètres dans la zone A.U.C.m. du Pavé Stratégique à MARCQ-EN-BAROEUL.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

*b) Traitement des clôtures en limites séparatives*

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

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

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

*c) Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble*

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

Le volet paysager du permis de construire doit faire apparaître cette homogénéité de traitement des clôtures.

### **III) DISPOSITIONS PARTICULIERES**

#### **1) Dans la zone A.U.C.m. du Pavé Stratégique à MARCQ EN BAROEUL**

a) les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures ;

b) les aires de stockage et de manœuvre, les accès techniques aux bâtiments ainsi que les installations techniques, doivent être traités de manière à ne pas être visibles depuis les infrastructures routières environnantes. Ils doivent être traités en harmonie avec l'architecture du bâtiment et le paysagement extérieur ;

c) le bardage métallique est proscrit si, en tant que matériau, il ne contribue pas à l'enrichissement architectural du bâtiment.

### **IV) DISPOSITIONS RELATIVES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER**

#### **A) Pour les "éléments de patrimoine architectural à protéger"**

A moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" :

1) Sont interdites :

- les modifications et suppressions :

- du rythme entre pleins et vides,
- des dimensions, formes et position des percements,
- de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
- des éléments en saillie ou en retrait.

- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, ces modifications ou suppressions peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale d'ensemble, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

2) Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées en respectant au mieux les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que ledit élément.

3) Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques au matériau d'origine ou être de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

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

5) En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- a) soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,
- b) soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.
- 6) Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.
- 7) Le choix des couleurs des enduits et peintures doit :
- a) prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément,
- b) être en harmonie avec les façades contiguës,
- c) permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.
- 8) Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément de patrimoine architectural à protéger".

#### **B) Pour les "chemins et promenades à protéger"**

- 1) Les clôtures le long des "chemins et promenades à protéger" doivent être d'une hauteur maximum de 2 mètres et être constituées :
- soit par un mur réalisé en brique, en bois, en pierre ou dans un matériau comportant au moins un tiers de vide sur l'ensemble de sa surface ;
  - soit par un mur plein dans le cas du remplacement ou de la remise en état d'un mur existant ;
  - soit par des grillages accompagnés de haies vives ;
  - soit par des grilles.
- 2) Le pavage des "chemins et promenades à protéger" doit être remis en état, maintenu ou remplacé par un matériau de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du pavage d'origine.

#### **C) Pour les "œuvres d'art à protéger"**

Dans l'aire de l'espace public ou sur l'unité foncière privée où est implantée une "œuvre d'art à protéger" les travaux ne doivent pas porter atteinte à la dimension d'ensemble et de repère de ladite œuvre.

## **ARTICLE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

### **I) DISPOSITIONS GENERALES**

#### 1) Conditions générales de réalisation

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L.421-3 alinéa 6 du code de l'urbanisme).

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

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

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

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

Au-delà de 1.000 m<sup>2</sup> les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

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

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

#### 2) Taille des places

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

#### 3) Périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun

Les prescriptions concernant les périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun ne sont applicables qu'aux unités foncières dont la desserte est assurée à l'intérieur de ces périmètres représentés au plan par un cercle.

## **II) NORMES**

### **A) Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) et transformations de surface brute en surface nette en matière de logement**

#### 1) Maisons individuelles et immeubles collectifs (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat)

Il doit être créé au minimum :

a) *Dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun repérés au plan,*

- une place de stationnement par logement,
- aucune exigence de places pour les visiteurs.

b) *En dehors des périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun repérés au plan,*

- *Dans les zones à C.O.S. inférieur ou égal à 0,20 :*

- quatre places par logement dont deux places pour le stationnement temporaire des résidents et des visiteurs.

- *Dans les zones à C.O.S. compris entre 0,30 et 0,50 :*

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

- *Dans les zones à C.O.S. compris entre 0,60 et 1,00 inclus :*

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

- *Dans les zones à C.O.S. supérieur à 1,00 ou sans C.O.S.:*

- une place par logement pour les logements inférieurs à 60 m<sup>2</sup>, une place et demie par logement (arrondie au nombre entier supérieur) pour les logements supérieurs à 60 m<sup>2</sup> ;
- une place supplémentaire par tranche de cinq logements pour les opérations de plus de vingt logements.

#### 2) Foyers-résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum :

- une place pour quatre chambres ou studios dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun,
- une place pour deux chambres ou studios en dehors de ces périmètres.

#### 3) Logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat)

Par la seule application des articles L.421-3 alinéa 9, L.421-3 alinéa 10, R.111-4 alinéa 6, et R.111-4 alinéa 7 du code de l'urbanisme :

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

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

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

#### 4) Dispositions communes aux immeubles collectifs et foyers-résidences

a) *Places des visiteurs*

Il doit être créé au minimum, sauf dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun repérés au plan, une place réservée aux visiteurs par tranche de quatre logements pour les opérations comportant plus de 20 logements.

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

*b) Stationnement des vélos*

Il doit être créé dans les immeubles collectifs de logements et foyers-résidences, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos des résidents, des visiteurs et du personnel, à raison de 1,50 m<sup>2</sup> par logement.

**B) Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) et transformations de surface brute en surface nette en matière d'activités**

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

1) Pour les activités industrielles et artisanales

Il doit être créé au minimum :

*a) Dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun repérés au plan,*  
une place par 120 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

*b) En dehors des périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun repérés au plan,*  
une place par 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

2) Pour les commerces, bureaux et services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé, sauf les hôtels)

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

Il doit être créé au minimum :

*a) Dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun repérés au plan,*  
une place par 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

*b) En dehors des périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun repérés au plan,*  
une place par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

*c) Pour les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. une zone de chargement, de déchargement, de manutention, adaptée aux besoins de l'établissement doit être créée.*

*d) Cumulativement s'ajoutent, par la seule application de l'article L.421-3 alinéas 11, 12 et 13 du code de l'urbanisme, les dispositifs suivants :*

*- Nonobstant toute disposition contraire du règlement du P.L.U., l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.*

*- Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.*

*- Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.*

3) Pour les entrepôts et remises

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

4) Pour les hôtels

Il doit être créé au minimum une place par 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

5) Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, culturels, sanitaires, sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

**C) Création de niveaux supplémentaires internes ou modification de volume (extension, surélévation)**

1) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume, les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces hors œuvre nettes nouvelles créées.

2) Pour les commerces il doit être créé une place de stationnement par tranche entamée de 120 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. au-delà des 240 premiers m<sup>2</sup>.

3) Toutefois, sont accordées des dispenses de création de places de stationnement dans les cas suivants :

a) pour l'habitat, sont dispensés de création de places :

- les travaux qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements,
- les travaux inférieurs à 25 m<sup>2</sup> de SHON qui entraînent une augmentation du nombre de logements.

b) pour les autres usages (sauf le commerce) il y a dispense de création de places :

- lorsque la configuration ou l'accès de l'unité foncière ne permettent pas de créer des places,
- lorsque la création de surface hors oeuvre nette est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et que la configuration ou l'accès de l'unité foncière permettent de créer des places.

#### **D) Changements de destination (y compris l'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant)**

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

##### 1) Pour le logement

###### *a) Habitat individuel et collectif*

Il doit être créé au minimum :

- à MARCQ-EN-BAROEUL et WATTIGNIES, pour l'habitat ne bénéficiant pas de financement d'Etat : une place et demie par logement en collectif et deux places par logement en individuel.

- dans les autres cas à MARCQ-EN-BAROEUL et WATTIGNIES, ainsi que dans tous les cas des autres communes, une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette, le nombre de places ne devant en aucun cas être inférieur au nombre de logements créés.

###### *b) Foyers-résidences*

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum :

- une place pour quatre chambres ou studios dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transport en commun,  
- une place pour deux chambres ou studios en dehors de ces périmètres.

###### *c) Disposition commune*

Dans les immeubles collectifs de logements, il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos, à l'exclusion des véhicules à moteur thermique, à raison de 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les programmes de plus de dix logements .

##### 2) Pour les activités industrielles et artisanales

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette au-delà des 240 premiers m<sup>2</sup>.

##### 3) Pour les commerces, bureaux et services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé, sauf les hôtels)

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette au-delà des 240 premiers m<sup>2</sup>.

##### 4) Pour les entrepôts et remises

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

##### 5) Pour les hôtels

Il doit être créé au minimum une place par 60 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

##### 6) Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, culturels, sanitaires, sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

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

**E) Dans le cas d'un projet mettant en œuvre au moins deux des cas** définis aux paragraphes A, B, C et D ci-dessus, le nombre de places à réaliser pour l'ensemble est déterminé par la norme applicable à la majeure partie des surfaces de plancher concernées.

**F) Tous travaux** (augmentation de S.H.O.N., transformation de surface brute en surface nette, changement de destination) supprimant un stationnement doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

### **III) MODE DE REALISATION**

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

1) Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.

2) A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.

3) A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

a) de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,

b) ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

4) A défaut de toutes les modalités précédentes le pétitionnaire est tenu de verser à la communauté urbaine une participation fixée par délibération du conseil de communauté et réactualisée chaque année en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du code de l'urbanisme.

### **IV) TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **A) Dispositions générales**

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m<sup>2</sup> doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

Les aires de stationnement visibles d'une voie doivent être traitées de manière paysagère.

#### **B) Dispositions particulières**

1) Dans la zone A.U.C.m. du Pavé Stratégique à MARCQ-EN-BAROEUL

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m<sup>2</sup> doit être plantée à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 75 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement et à la circulation, avec un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent et avec une protection efficace contre les chocs des véhicules. De plus, afin de limiter la perception des parcs de stationnement, leurs abords doivent être plantés d'essences arborescentes et arbustives ou d'arbres de haute tige.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **I) DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

1) Espaces libres de chaque unité foncière

Sauf dans les cas prévus à l'article AUCm 9 paragraphe II)-2), toute unité foncière doit être constituée au minimum de 40 % d'espaces paysagers lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface hors œuvre nette est l'habitation, et dans les autres cas de 20 % en AUCm 0,80, de 30 % en AUCm 0,60 et AUCm 0,50, de 40 % en AUCm 0,40, AUCm 0,30, AUCm 0,20, AUCm 0,15, AUCm 0,10, AUCm 0,05.

2) Espaces paysagers communs des opérations d'aménagement d'ensemble et aires de jeux

Dans les communes urbaines et les communes suburbaines pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 10 logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5.000 m<sup>2</sup>,

et dans les centres ruraux et les communes rurales pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 20 logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 10.000 m<sup>2</sup> :

les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

Ils doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant et dans la mesure du possible être visibles depuis les voies existantes ou à créer.
- soit composer une trame verte :
  - qui participe à la végétalisation des abords des voies
  - ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques existantes ou à créer.
- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Les aires de stationnement en dalles ajourées ne comptent pas comme espace paysager.

Des aires de jeux perméables doivent être aménagées à raison de 5 m<sup>2</sup> par logement, en dehors ou à l'intérieur des espaces paysagers communs.

### 3) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés repérés au plan par l'indice EBC sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme rappelées en annexe documentaire.

### 4) Secteurs de parc

Dans les secteurs de parc repérés au plan par l'indice SP, tout déboisement rendu nécessaire par le projet doit être compensé par la plantation d'arbres d'une hauteur minimale de deux mètres sur l'unité foncière, de façon à reconstituer une qualité paysagère et arborée équivalente, en tenant compte de la valeur écologique et économique du reboisement.

## **II) DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### 1) Dans la zone A.U.C.m. du Pavé Stratégique à MARCQ-EN-BAROEUL

Traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres et les plantations participeront à la création d'une trame végétale structurant le site et qui intégrera de manière cohérente les bâtiments, les emprises techniques, les espaces ouverts :

- Les espaces séparant deux bâtiments non contigus doivent être plantés d'essences arborescentes et arbustives au minimum sur les 2/3 de leur linéaire, et sur une largeur d'au minimum 3 mètres ;
- Les retraits par rapport aux voies publiques prévues à l'article 6 doivent être engazonnées ou plantées ;
- Le retrait prévu à l'article 2 le long de la becque doit être constitué :
  - d'un espace d'une largeur de 4 mètres de part et d'autre des berges permettant le passage des engins d'entretien
  - d'un espace planté d'arbres de haute et très haute tige d'essences adaptées à l'eau, sur une largeur de 6 mètres minimum.

## **III) DISPOSITIONS RELATIVES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER**

### 1) Dispositions générales

Les élagages d'un "élément de patrimoine végétal à protéger" sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et la survie de cet élément.

Tout "élément de patrimoine végétal à protéger" abattu après autorisation doit être remplacé, sur le site, par un élément d'une circonférence mesurée à 1 mètre au-dessus du sol au moins égale à 25-30 cm et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

### 2) Dispositions relatives à certains éléments

#### a) Pour les alignements d'arbres

Tout sujet, abattu ou tombé, d'un "alignement d'arbres à protéger" doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominant l'alignement d'arbres à protéger".

L'abattage définitif d'un sujet d'un "alignement d'arbres à protéger" est autorisé :

- si la distance entre le sujet à abattre et les sujets situés de part et d'autre est inférieure à 5 mètres.
- si l'abattage du sujet est réalisé pour des raisons de sécurité routière ou la création d'un accès.

Tout "alignement d'arbres à protéger" abattu après autorisation doit être remplacé à l'identique. Si l'alignement ne peut être remplacé sur le site même, il doit être compensé par la plantation, sur un autre site, de deux alignements de même essence, ou d'une essence différente dans le respect au minimum du gabarit adulte de l'essence d'origine et du même nombre de sujets.

#### b) Pour les petits édifices religieux entourés d'arbres

Tout sujet, tombé ou abattu ponctuellement, d'un "petit édifice religieux entouré d'arbres à protéger" doit être remplacé par un sujet de même essence.

L'ensemble des éléments végétaux d'un "petit édifice religieux entouré d'arbres à protéger" abattu doit être remplacé dans l'essence des éléments abattus ou doit être compensé par des plants d'une seule essence, à une distance de l'édifice facilitant la protection et l'entretien des éléments végétaux et architecturaux du "petit édifice religieux entouré d'arbres à protéger".

*c) Pour les prairies et bocages*

Tout sujet, tombé ou abattu après autorisation d'une "prairie et bocage à protéger" doit être remplacé par un sujet de même essence.

Tout alignement d'arbres d'une "prairie et bocage à protéger" abattu après autorisation doit être remplacé ou doit être compensé par un alignement d'arbres de longueur identique à celle de l'alignement abattu et d'un gabarit à l'âge adulte au moins égal à celui de l'alignement abattu.

Toute haie d'une "prairie et bocage à protéger" abattue après autorisation doit être remplacée ou doit être compensée, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par une haie de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de la haie abattue.

*d) Pour les becques*

Toute plantation dans une "becque à protéger" est interdite.

Toute plantation aux abords d'une "becque à protéger" doit être constituée d'essences locales caractéristiques et adaptées aux milieux humides et être implantées :

- soit en haut de la berge à condition de respecter une distance minimale de 10 mètres entre deux arbres ;
- soit avec un recul au moins égal à 6 mètres du haut de la berge.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 DES ZONES**

#### **A.U.C.m et A.U.C.m-E1**

### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

(voir l'annexe documentaire)

#### **I) DISPENSES DE C.O.S.**

1) Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics privés remplissant une mission de service public à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, cabine électrique, central téléphonique, locaux de télécommunications, gazomètre, etc.).

2) Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire dans les secteurs repérés au plan.

3) Afin d'assurer une homogénéité avec la hauteur du bâti voisin et de respecter le gabarit du rang ou de l'îlot, le C.O.S. n'est pas applicable :

- aux constructions, extensions, surélévations, reconstructions, si l'unité foncière est située à l'angle de deux voies (tel que précisé en annexe documentaire), à une superficie inférieure à 500 m<sup>2</sup>, et est riveraine des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.
- aux constructions dans les dents creuses (telles que précisées en annexe documentaire),
- aux constructions sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m<sup>2</sup> et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.

#### **II) REGIME GENERAL**

1) Le coefficient d'occupation du sol, tel que défini en annexe documentaire, est fixé à :

- 0,80 dans les zones repérées au plan par l'indice AUCm 0,80
- 0,60 dans les zones repérées au plan par l'indice AUCm 0,60
- 0,50 dans les zones repérées au plan par l'indice AUCm 0,50
- 0,40 dans les zones repérées au plan par l'indice AUCm 0,40
- 0,30 dans les zones repérées au plan par l'indice AUCm 0,30
- 0,20 dans les zones repérées au plan par l'indice AUCm 0,20
- 0,15 dans les zones repérées au plan par l'indice AUCm 0,15
- 0,10 dans les zones repérées au plan par l'indice AUCm 0,10
- 0,05 dans les zones repérées au plan par l'indice AUCm 0,05

2) Pour les créations de niveaux supplémentaires internes et les modifications de volume (exhaussement ou extension) sur les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux ou de services, le C.O.S. est fixé à :

- 1,10 dans les zones repérées au plan par l'indice AUCm 0,80
- 0,90 dans les zones repérées au plan par l'indice AUCm 0,60
- 0,80 dans les zones repérées au plan par l'indice AUCm 0,50
- 0,70 dans les zones repérées au plan par l'indice AUCm 0,40
- 0,60 dans les zones repérées au plan par l'indice AUCm 0,30

- 0,50 dans les zones repérées au plan par l'indice AUCm 0,20
- 0,45 dans les zones repérées au plan par l'indice AUCm 0,15
- 0,40 dans les zones repérées au plan par l'indice AUCm 0,10
- 0,35 dans les zones repérées au plan par l'indice AUCm 0,05

3) Pour les unités foncières supportant déjà une habitation individuelle, il est accordé un droit de 25 m<sup>2</sup> au-delà de la surface hors œuvre nette existante lorsque les C.O.S. est déjà atteint ou dépassé, droit utilisable une seule fois et à partir d'un délai de cinq ans après la délivrance du permis de construire initial du bâtiment. Ce droit ne peut être utilisé que pour les créations de surfaces supplémentaires internes et les modifications de volume (exhaussement ou extension) destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et ne peut avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements.

4) Dans les opérations groupées de logements individuels à réaliser :

- la densité de l'opération doit être inférieure ou égale au C.O.S. fixé au paragraphe II)-1) ci-dessus.
- sur chaque unité foncière qui en est issue, il doit être laissée la possibilité d'extension pour des pièces d'habitation supplémentaires à raison de 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette maximum, dans la limite d'une densité définitive de :

- 1,10 en AUCm 0,80
- 0,90 en AUCm 0,60
- 0,80 en AUCm 0,50
- 0,70 en AUCm 0,40
- 0,60 en AUCm 0,30
- 0,50 en AUCm 0,20
- 0,45 en AUCm 0,15
- 0,40 en AUCm 0,10
- 0,35 en AUCm 0,05