
CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U.G.z.

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. ne concerne aucune zone UGz.

Le P.I.G. porte sur la commune de SECLIN. Un secteur S2 peut se superposer aux zones UGz de la Z.A.C. de « L'Épinette » et leurs dispositions spécifiques figurent aux articles 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 économique bénéficiant d'une situation privilégiée, soit par sa proximité du centre-ville, soit par sa desserte. Il convient d'y favoriser, selon le règlement de chaque zone, la mixité d'activités économiques par l'implantation d'activités tertiaires, de bureaux, de commerces, de services, et d'activités industrielles ou artisanales. Certaines zones sont spécialisées.

Parmi les zones UGz il est distingué :

1) La zone UGz 1 de la Z.A.C. « La Gaie Perche » à COMINES, réservée à des activités de commerce de gros, de transport, d'entrepôt, de service, de bureaux et de fabrication, dans laquelle les activités de vente aux particuliers sont interdites.

2) Les zones UGz 3 et UGz 16 de la Z.A.C. du « Parc du Moulin » à WAMBRECHIES réservées à des activités de commerce de gros, de transport, de services, de bureaux, de fabrication et artisanales.

3) La zone UGz 4 de la Z.A.C. « La Rouge Porte » à HALLUIN.

4) Les zones UGz 2 UGz 5, UGz 6, UGz 7, UGz 8, UGz 9, UGz 10, UGz 11, UGz 12, UGz 13, UGz 14 et UGz 15 de la Z.A.C. « Eurasanté » à LOOS qui regroupent les emprises nécessaires à l'implantation des équipements publics ou privés destinées à l'accueil des activités de recherche, de formation, des activités tertiaires, de production, de logistique liées à la biologie et à la santé et les services nécessaires au bon développement de ces activités.

Les zones UGz 2 et UGz 14 qui n'ont pas vocation à être bâties. La zone UGz 2 intègre l'emprise d'un accès privé existant et l'emprise d'un parc de stationnement privé existant.

Les zones UGz5, UGz6 et UGz7 sont affectées à des programmes de recherche, de formation ou d'enseignement, d'activité tertiaire, de production ou laboratoire et des activités connexes au domaine de la biologie et de la santé.

La zone UGz8 est affectée prioritairement à l'accueil d'équipements de services commerciaux, loisirs venant conforter le pôle Eurasanté ; et d'autre part aux équipements tertiaires connexes ou liés au domaine de la biologie et de la santé.

La zone UGz9 est affectée à des programmes liés au domaine de la biologie et de la santé ou des programmes de logements.

Les zones UGz 10 et UGz11 sont affectées principalement à de l'activité : production, petite logistique, programmes mixtes liés au domaine de la biologie et de la santé.

La zone UGz12 est affectée en priorité à des équipements à vocation médicale ou paramédicale, il peut également être affecté à des activités de production à faible nuisance sonore.

La zone UGz 13 est affectée à l'accueil de services liés au fonctionnement du Parc Eurasanté (type crèche d'entreprise et pavillon d'accueil et d'information).

La zone UGz 15 est affecté à l'accueil de programmes de recherche dans le domaine de la santé et de la biologie-santé.

5) Les zones UGz 17 et UGz 18 de la Z.A.C. « L'Épinette » à SECLIN.

La zone UGz 17 est réservée principalement à l'implantation d'activités commerciales, d'entrepôts, tertiaires ou de loisirs (type piscine, audio-visuel, cinéma, manège...) ainsi qu'aux activités artisanales.

La zone UGz 18 est réservée à l'implantation d'activités de commerces de gros, de service, d'artisanat, d'industrie légère et ago-alimentaire, bureaux, et éventuellement d'installations sportives.

6) La zone UGz 19 de la Z.A.C. « Le Parc du Beck » à WATTRELOS à vocation principale d'activités économiques industrielles, commerciales, tertiaire, de services et de recherche.

7) La zone UGz 22 de la Z.A.C. « Le Famchon » à WILLEMS réservée aux installations industrielles, artisanales, aux bureaux et aux commerces.

8) Les zones UGz 23, UGz 24 et UGz 25 de la Z.A.C. d'HOUPLINES.

9) La zone UGz 26 de la Z.A.C. « Le Haut Touquet » à MARQUETTE-LEZ-LILLE affectée à l'activité économique.

10) La zone UGz 27 de la Z.A.C. « Parc du Winhoute » à WATTRELOS affectée à l'activité économique.

11) Les zones UGz 28 et UGz 29 de la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL affectées aux activités de bureaux et de services.

12) La zone UGz 30 de la Z.A.C. « Le Moulin Lamblin » à HALLENES-LEZ-HAUBOURDIN est une zone économique bénéficiant d'une situation privilégiée par sa desserte. Il convient d'y favoriser la mixité d'activités économiques, par l'implantation, d'activités tertiaires, de bureaux, de commerces, de services, et d'activités industrielles ou artisanales.

13) La zone UGz 31 de la Z.A.C. « Auguste Blanqui » à HALLUIN affectée à l'activité commerciale.

14) La zone UGz 32 de la Z.A.C. « Parc d'activités de Lesquin, Fretin et Sainghin-en-Mélantois » est destinée à l'accueil d'activités tertiaires.

15) La zone UGz 33 de la Z.A.C. de « l'UNION » à ROUBAIX, TOURCOING et WATTRELOS est destinée à l'implantation d'activités tertiaires, de bureaux, de commerces, de services, et d'activités industrielles ou artisanales (notamment dans les domaines des textiles techniques et de l'image-culture-médias).

Des secteurs peuvent se superposer à ces zones :

- secteurs "i" de risque d'inondations.
- secteurs "n", à constructibilité limitée, où les sols sont pollués.
- secteurs "n1", d'inconstructibilité totale tenant à la pollution des sols.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Articles 1 et 2

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

I) DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES U.G.z.

Sont interdits :

- 1) Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

2) Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des nomades et inscrits en emplacement réservé au plan.

3) L'ouverture de toute carrière.

4) Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles de plus de 5 m², de matériaux de démolition, de déchets, sauf lorsqu'il s'agit de déchetteries organisées par une collectivité locale, et les dépôts à l'air libre d'anciens véhicules désaffectés, et sauf :

- les exceptions prévues à l'article 2 paragraphe 1)-6),
- dans la zone UGz 4 de la Z.A.C. « La Rouge Porte » à HALLUIN,
- dans la zone UGz 19 de la Z.A.C. « Parc du Beck » à WATTRELOS.

6) Les constructions à usage d'habitation, et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions prévues à l'article U.G. 2 paragraphe 1)-2) et 4).

7) Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.

II) DISPOSITIONS PARTICULIERES A CERTAINES ZONES U.G.z.

A) Dans la zone UGz 1 de la Z.A.C. « La Gaie Perche » à COMINES

Les activités de vente au détail sont interdites.

B) Dans les zones UGz 3 et UGz 16 de la Z.A.C. du « Parc du Moulin » à WAMBRECHIES

Sont interdits :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, etc,
- La création en batterie d'animaux, porc, volailles, etc,
- Les activités de vente au détail de produits de consommation courante.

C) Dans la zone UGz 4 de la Z.A.C. « La Rouge Porte » à HALLUIN

- Les lots créés ne peuvent faire l'objet d'aucune division parcellaire sauf dans le cas d'une construction à usage d'habitation qui pourrait être acquise par une entreprise qui l'utiliserait en conformité avec sa destination.

- Hormis les motels avec restauration, les stations-service et leurs boutiques, les activités de vente au détail de produits de consommation courante, de grande ou moyenne surface sont interdites.

- Les installations classées soumises à autorisation qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour la commodité du voisinage des secteurs environnants sont interdites.

D) Dans la Z.A.C. « Eurasanté » à LOOS

1) Dans la zone UGz 2 :

Toute occupation du sol autre que la voie de circulation ou le stationnement ou l'aménagement paysager est interdite à l'exception des ouvrages techniques tels que poste de transformation E.D.F. ou des équivalents de télécommunication.

2) Dans les zones UGz 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14 :

Toutes les lignes aériennes de quelque nature que ce soit sont interdites.

3) Dans la zone UGz 15 :

Toutes les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

E) Dans la zone UGz 18 de la Z.A.C. « L'Épinette » à SECLIN

- Les activités pouvant être nuisibles par les bruits, fumées ou émanations, etc., dangereuses pour le voisinage sont interdites.

- Les activités de vente au détail de produits de consommation courante, de grande ou moyenne surface sont interdites.

F) Dans la zone UGz 19 de la Z.A.C. « Parc du Beck » à WATTRELOS

L'utilisation exclusive de l'unité foncière pour l'habitation.

G) Dans la zone UGz 22 de la Z.A.C. « Le Famchon » à WILLEMS

Toutes les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

Les garages en sous-sol sont interdits.

H) Dans les zones UGz 23, UGz 24 et UGz 25 de la Z.A.C. d'HOUPLINES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites, et en particulier :

- toute installation établie pour plus de trois mois visant tout mode d'occupation des sols cité à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, à l'exception des aires permanentes ouvertes au public,
- les bâtiments et leurs annexes destinés à l'exploitation agricole,
- les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à l'aménagement de la zone,
- les installations classées autres que celles visées à l'article 2 paragraphe II)-7).

I) Dans la zone UGz 27 de la Z.A.C. « Parc du Winhoutte » à WATTRELOS

Les activités commerciales de vente aux particuliers sont interdites.

J) Dans les zones UGz 28 et UGz 29 de la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL

Toutes les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

K) Dans la zone UGz 30 de la Z.A.C. « Le Moulin Lamblin » à HALLENNES-LEZ-HAUBOURDIN

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

L) Dans la zone UGz 31 de la Z.A.C. « Auguste Blanqui » à HALLUIN

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

M) Dans la zone UGz 32 de la Z.A.C. « Parc d'activités » à LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

La disposition suivante s'ajoute : Les commerces sont interdits, sauf les exceptions prévues à l'article UGz 2 paragraphe II)-L).

N) Dans la zone UGz 33 de la Z.A.C. de « l'UNION » à ROUBAIX, TOURCOING et WATTRELOS

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

Les dispositions suivantes s'ajoutent : Dans le secteur à vocation dominante de parc, sont interdits les installations classées de plus de 1.000 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

III) DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES A DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

1) Dans les zones UGzn1, sont interdits toutes constructions et installations, les exhaussements et affouillements.

2) Dans les périmètres de protection liée à la présence d'une installation classée repérés au plan, sont interdits les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'établissements recevant du public (hôpitaux, écoles, etc.), les terrains de sport, le stationnement des caravanes, le campement, le caravanage.

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 A TOUTES LES ZONES U.G.z.

1) Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.

2) La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.

3) Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (autre qu'à usage d'habitation) détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

4) Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface hors œuvre nette.

5) Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve du respect de la législation en vigueur rappelées en annexe documentaire.

6) Les dépôts à l'air libre autres que ceux autorisés à l'article 1 paragraphe 1)-4) sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie. Les dépôts de vieilles ferrailles sont autorisés dans la limite de 5 m².

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

8) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.

9) 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.

10) 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.

II) DISPOSITIONS PARTICULIERES A CERTAINES ZONES U.G.z.

A) Dans les zones UGz 3 et UGz 16 de la Z.A.C. du « Parc du Moulin » à WAMBRECHIES

- Sont autorisées les constructions à usage de bureaux nécessaires à un établissement industriel, artisanal ou commercial.

- En limite du giratoire ouest dévié, sur les terrains où figurent les limites d'alignement mentionnées au plan, les seules occupations autorisées doivent être à usage des bureaux de locaux mixtes et services liés aux entreprises.

B) Dans la zone UGz 4 de la Z.A.C. « La Rouge Porte » à HALLUIN

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, tels que pneus usés, ordures, véhicules désaffectés sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas situés dans les zones de recul et qu'ils ne soient pas visibles de l'extérieur de la zone.

- Les affouillements et exhaussements des sols, sont autorisés s'ils sont nécessaires aux travaux de construction ou destinés à satisfaire des impératifs de plan masse.

- Les constructions à usage industriel et artisanal avec la partie de bureaux les concernant et éventuellement une partie vente relative aux seuls produits exécutés ou transformés sur place sont autorisées.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, si elles ne correspondent pas à des installations particulièrement nuisibles (tant par les émanations, le bruit, les fumées, les poussières) ou dangereuses pour le voisinage.

- Les cantines ou restaurants d'entreprises, tous services ou équipements collectifs en rapport avec l'activité ou nécessaires au bon fonctionnement des entreprises sont autorisés.

- Les entrepôts et bureaux, liés aux activités frontalières sont autorisés.

C) Dans la Z.A.C. « Eurasanté » à LOOS

1) Dans les zones UGz 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14 :

- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, s'ils sont nécessaires aux travaux de construction ou d'aménagement des voiries, réseaux ou espaces verts.

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sont autorisées à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à l'activité, à la vie et à la commodité de la zone tels que : parcs de stationnement, stockages d'hydrocarbures pour groupes électrogènes de sécurité, stockage de produits liquides ou gazeux répondant aux besoins des programmes installés sur le site, etc.,

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter, ou tout au moins, de réduire les nuisances et dangers éventuels.

2) Dans la zone UGz 15 :

- La construction en vue de l'accueil de nouveaux programmes de recherche dans le domaine de la santé ou de la biologie santé est autorisée.

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration sont autorisées, à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à l'activité, à la vie et à la commodité de la zone tels que : parcs de stationnement, stockages d'hydrocarbures pour groupes électrogènes de sécurité, stockage de produits liquides ou gazeux répondant aux besoins des programmes installés sur le site, etc.,

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire les nuisances et dangers éventuels.

D) Dans la zone UGz 18 de la Z.A.C. « L'Épinette » à SECLIN

Les constructions présentant soit un danger pour le voisinage, dépôt de liquide inflammable par exemple, soit un volume et un aspect particuliers doivent être implantées en prenant en compte les préoccupations de sécurité.

E) Dans la zone UGz 19 de la Z.A.C. « Parc du Beck » à WATTRELOS

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

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 fixé à 19,20 m IGN ;
- Les caves et les sous-sols sont strictement interdits.

2) - Les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve de leur implantation sur une unité foncière ayant une longueur de façade égale ou supérieure à 20 mètres. Toutefois, pour le cas de parcelles situées à l'angle de deux voies publiques, cette distance peut être réduite en fonction de chaque projet d'implantation.

- Cependant, il est autorisé de construire des bâtiments nécessaires aux installations du concessionnaire du réseau d'électricité quelle que soit la dimension du terrain.

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature tels que pneus usés, ordures, véhicules désaffectés, d'au moins 5 m² sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de l'extérieur de la propriété.

- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, s'ils sont liés aux travaux de construction ou à l'aménagement des espaces non construits, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- Les constructions et équipements liés à l'aménagement des berges du canal sont autorisés.

F) Dans la zone UGz 22 de la Z.A.C. « Le Famchon » à WILLEMS

Les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve d'une longueur riveraine de la voie publique ou privée de l'unité foncière sur laquelle elles s'implantent soit supérieure à 5 mètres, ou de la plus petite dimension de l'unité foncière égale ou supérieure à 5 mètres sauf dans le cadre d'opération groupée ou de lotissement.

G) Dans les zones UGz 23, UGz 24 et UGz 25 de la Z.A.C. d'HOUPLINES

- Les constructions à usage d'activités industrielles, commerciales, artisanales, tertiaires, de services et de recherche sont autorisées.

- Les restaurants sont autorisés.

- Les dépôts d'hydrocarbures sont autorisés, sous réserve que ces installations soient conformes à la législation en vigueur.

- Les installations classées ou non sont autorisées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

- Les affouillements et les exhaussements des sols visés à l'article R.442-2 alinéa c) du code de l'urbanisme, directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement des espaces non construits sont autorisés, sous réserve de leur autorisation préalable et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- Dans la zone UGz 24 sont notamment autorisés, nonobstant les constructions admises dans la zone UGz 23, les établissements techniques de vente, de réparation automobile et de mécanique.

H) Dans la zone UGz 27 de la Z.A.C. « Parc du Winhoute » à WATTRELOS

Les dépôts à l'air libre sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il est imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie sur 3 côtés des aires de dépôt.

I) Dans les zones UGz 28 et UGz 29 de la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL

1) Dans la zone UGz 28 :

Ne sont autorisées que les activités tertiaires, bureaux, services, artisanales, de loisirs, hôtels et restaurants ainsi que la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France quelle que soit la dimension du terrain.

2) Dans la zone UGz 29 :

Ne sont autorisées que les activités tertiaires, bureaux ainsi que la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France quelle que soit la dimension du terrain.

J) Dans la zone UGz 30 de la Z.A.C. « Le Moulin Lamblin » à HALLENES-LEZ-HAUBOURDIN

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

La disposition suivante s'ajoute :

Pour le commerce seuls sont autorisés :

- les constructions à usage de commerce de gros,
- les constructions à usage de commerce de détail d'une taille mesurée si elles constituent le complément d'une activité installée sur l'unité foncière ,
- les commerces qui sont des services communs liés au fonctionnement de la zone.

K) Dans la zone UGz 31 de la Z.A.C. « Auguste Blanqui » à HALLUIN

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

L) Dans la zone UGz 32 de la Z.A.C. « Parc d'activités » à LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

La disposition suivante s'ajoute : Sont autorisées les constructions à usage de commerce si elles constituent des services communs liés aux activités installées sur la zone, dont les stations-services.

M) Dans la zone UGz 33 de la Z.A.C. de « l'UNION » à ROUBAIX, TOURCOING et WATTRELOS

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

Les dispositions suivantes s'ajoutent :

- 1) Des secteurs « n » à constructibilité limitée, où les sols sont pollués ou susceptibles d'être pollués peuvent se superposer à cette zone.
- 2) Les constructions et équipements liés à l'aménagement, la gestion et la mise en valeur des berges et du canal sont autorisés.
- 3) Dans les jardins familiaux repris au plan sous une trame JF ne sont autorisés que les abris de jardin.
- 4) Dans le secteur à vocation dominante de parc repéré au plan, toute construction doit assurer le respect maximum de boisement existant ou à créer et ne sont autorisés, concernant les installations classées soumis, que les constructions de moins de 1.000 m² de surface développée hors œuvre nette.

III) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS S2 DU P.I.G. DES CHAMPS CAPTANTS

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

1) 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.

2) 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) CONDITIONS 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 m² 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

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) DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES U.G.z.

A) Accès

1) Définition

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

2) Configuration

- 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, 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.

B) Voies d'accès 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.

II) DISPOSITIONS PARTICULIERES A CERTAINES ZONES U.G.z.

A) Dans la zone UGz 1 de la Z.A.C. « La Gaie Perche » à COMINES

- Aux intersections, les accès doivent être éloignés de 15 mètres au minimum des extrémités de courbes de raccordement des bordures de chaussées.

- Une seule entrée de 12 mètres maximum de largeur est autorisée par lot sauf adaptation justifiée par l'importance du lot et la spécificité de l'activité.

- Les barrières levantes, ou similaires doivent être situées de telle façon qu'elles ne provoquent pas de gêne à la circulation sur la voirie commune.

B) Dans les zones UGz 3 et UGz 16 de la Z.A.C. du « Parc du Moulin » à WAMBRECHIES

- Les accès à partir du CD dévié sont interdits.

- Les accès doivent avoir une largeur de 3,50 ou 6 mètres. Cet accès doit être encadré par deux murets situés dans le prolongement de la haie végétale.

C) Dans la zone UGz 4 de la Z.A.C. « La Rouge Porte » à HALLUIN

- Chaque unité foncière ne peut avoir qu'un seul accès sur voie publique, sauf en cas de distribution de carburant.

- Les accès directs sur la RN 17 et sur le VC 9 sont interdits sauf si des conditions de sécurité le permettent.

- Les accès sur les voies doivent être éloignés de 30 mètres des carrefours, distance comptée à partir de l'intersection des axes. Ces accès doivent être distants de 25 mètres au minimum les uns des autres.

D) Dans la Z.A.C. « Eurasanté » à LOOS

1) Dans les zones UGz 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14 :

- Les conditions d'accès automobile à l'opération projetée pour une structuration des carrefours sont déterminées en accord avec le gestionnaire de la voie.

- D'une façon générale, les accès automobiles sur les voies relevant de la compétence communautaire, doivent respecter la règle suivante à proximité des carrefours : la distance entre les bords de la voie d'accès à une unité foncière et un carrefour doit être au minimum de 10 mètres (voir schéma en annexe documentaire).

2) Dans la zone UGz 5 et UGz 6 :

Les unités foncières ne doivent pas être desservies à partir de la RD 48.

3) Dans la zone UGz 7 :

Les unités foncières ne doivent pas être desservies à partir de la RD 48.

Les seuls accès autorisés sur la RD 147 sont situés sur l'extrémité des voies est-ouest et sont exclusivement réservés aux moyens de lutte contre l'incendie.

4) Dans la zone UGz 8, UGz 9 et UGz 11 :

Les unités foncières ne doivent pas être desservies à partir de la RD 147, seuls les accès exclusivement réservés aux moyens de lutte contre l'incendie sont autorisés sur la RD 147.

5) Dans la zone UGz 10 :

Les unités foncières ne doivent pas être desservies à partir de la RD 48, les accès doivent s'effectuer sur la voirie structurante par l'intermédiaire de la zone de parking et de desserte parallèle à la voirie structurante.

6) Dans la zone UGz 12 :

Les unités foncières peuvent être desservies à partir des 2 voies limitant la zone UGz 12.

7) Dans la zone UGz 13 :

Les unités foncières peuvent être desservies à partir des voies limitant la zone UGz 13.

8) Dans la zone UGz 15 :

Les unités foncières ne doivent pas être desservies à partir de voies limitant la zone UGz 15.

E) Dans les zones UGz 17 et UGz 18 de la Z.A.C. « L'Épinette » à SECLIN

- Les accès doivent être éloignés de 25 mètres des carrefours. La distance est comptée à partir des extrémités des courbes de raccordement des bordures.

- Sauf adaptation justifiée par l'importance de l'unité foncière, un seul accès de 12 mètres de largeur par unité foncière est autorisé.

F) Dans la zone UGz 19 de la Z.A.C. « Parc du Beck » à WATTRELOS

- Les accès automobiles doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 5 mètres en retrait de l'alignement. En aucun cas les accès ne doivent avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

- Est interdit l'accès direct à la voie qui pourrait être aménagée ultérieurement entre le giratoire situé sur la liaison Roubaix-Dottignies, et le carrefour d'entrée de la zone située rue de Leers.

- Les accès aux unités foncières doivent être prioritairement faits à partir des voies internes de la Z.A.C. « Parc du Beck », via les carrefours aménagés sur la déviation. Tout accès direct éventuel doit faire l'objet d'une analyse particulière soumise à l'avis du Département, au regard de la sécurité des voies.

G) Dans les zones UGz 23 et UGz 24 de la Z.A.C. d'HOUPLINES

- En aucun cas les accès ne peuvent avoir une largeur inférieure à 4 mètres. L'accès aux établissements livrés par des poids lourds doit avoir une largeur adaptée à leur gabarit.

- A l'intérieur de l'emprise de 18 mètres de la voirie primaire, la voie doit être constituée par une chaussée de 7 mètres pour la circulation des véhicules et poids lourds

- La chaussée doit être bordée de chaque côté par un espace de plantations de 3,50 mètres et d'un trottoir de 1,50 mètres. Ponctuellement, cet espace de plantations peut être remplacé par des places de stationnement.

- A l'intérieur de l'emprise de 12,50 mètres de la voirie secondaire, la voie doit être constituée par une chaussée de 6 mètres. La chaussée doit être bordée de chaque côté par un espace de plantations de 2 mètres d'un côté, 1 mètre de l'autre côté et un trottoir de 1,50 mètres. Ponctuellement, cet espace de plantations peut être remplacé par des places de stationnement.

H) Dans la zone UGz 27 de la Z.A.C. « Parc du Winhoute » à WATTRELOS

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

I) Dans les zones UGz 28 et UGz 29 de la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

J) Dans la zone UGz 30 de la Z.A.C. « Le Moulin Lamblin » à HALLENNES-LEZ-HAUBOURDIN

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

Les dispositions suivantes s'ajoutent :

- les accès devant permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds doivent être aménagés de façon telle que l'évolution de ces véhicules ne soit pas de nature à perturber la circulation sur la voie publique. Dans ce but, les aires de manœuvre suffisantes doivent être aménagées à l'intérieur des parcelles.

- les accès doivent être éloignés de 30 mètres des carrefours, distance comptée à partir de l'axe de raccordement des bordures.

- les accès directs sur le RD 341 sont interdits en dehors de ceux figurants au plan.

K) Dans la zone UGz 31 de la Z.A.C. « Auguste Blanqui » à HALLUIN

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

L) Dans la zone UGz 32 de la Z.A.C. « Parc d'activités » à LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

M) Dans la zone UGz 33 de la Z.A.C. de « l'UNION » à ROUBAIX, TOURCOING et WATTRELOS

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

Les dispositions suivantes s'ajoutent : Les accès devant permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds doivent être aménagés de façon telle que l'évolution de ces véhicules ne soit pas de nature à perturber la circulation sur la voie publique. Des aires de manœuvre suffisantes doivent être aménagées sur l'unité foncière.

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) DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES U.G.z.

A) Eau

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

B) Assainissement

1) 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.

2) 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 m² (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale imperméabilisée de l'opération qui est comptabilisée.

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

- tous les cas de reconversion - réhabilitation dont la surface imperméabilisée est supérieure à 400 m² : le rejet doit se baser sur l'état initial naturel du site. La surface imperméabilisée considérée est également celle de l'opération globale. Le volume à tamponner est alors la différence entre le ruissellement de l'état initial naturel du site et le volume ruisselé issu de l'urbanisation nouvelle (une étude de sol sera demandée pour déterminer l'état initial naturel du site).

- tous les parkings de plus de 10 emplacements.

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.

C) Réseaux divers

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

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

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

II) DISPOSITIONS PARTICULIERES A CERTAINES ZONES U.G.z.

Les dispositions spécifiques aux zones UGz sont susceptibles de faire l'objet d'adaptations afin de se conformer au règlement d'assainissement communautaire reprenant la législation en vigueur.

A) Dans la zone UGz 1 de la Z.A.C. « La Gaie Perche » à COMINES

- Chaque unité foncière doit être munie d'un dispositif d'assainissement non collectif avant rejet tant qu'une station d'épuration n'aura pas été mise en place sur Comines.

- Les eaux pluviales recueillies sur toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'un tamponnement individuel afin de limiter le débit rejeté à 2 litres/ha/sec au moyen d'une technique alternative. Sur sa parcelle, le propriétaire doit faire installer un piégeage primaire des hydrocarbures (lame plongeante) et des sables (décantation et filtre géotextile). Pour les parcelles à risque, une vanne d'isolement doit être installée à l'amont du dispositif de tamponnement.

- Les branchements sur canalisation d'amenée d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphone doivent être effectués au point de raccordement le plus proche des limites de la parcelle du terrain.

B) Dans les zones UGz 3 et UGz 16 de la Z.A.C. du « Parc du Moulin » à WAMBRECHIES

- Les eaux pluviales recueillies sur toutes les surfaces imperméabilisées, doivent être dirigées par une conduite spéciale vers le réseau d'eaux pluviales.

Ces eaux doivent faire l'objet d'un tamponnement individuel afin de limiter le débit rejeté à charges de cession de terrain. Sur une parcelle, le propriétaire doit faire installer un piégeage primaire des hydrocarbures (lame plongeante) et des sables (décantation et filtre géotextile).

Pour les parcelles à risques, une vanne d'isolement doit être installée en amont du dispositif de tamponnement pour éviter une pollution accidentelle.

- Les branchements doivent être effectués au point de raccordement le plus proche des limites de la parcelle du terrain.

C) Dans la zone UGz 4 de la Z.A.C. « La Rouge Porte » à HALLUIN

- Les eaux usées de la zone doivent, dans l'attente de la réalisation de la station d'épuration d'Halluin, être rejetées dans la beque de Neuville. Les rejets des eaux usées doivent être conformes aux normes de qualité en vigueur.

- Les eaux pluviales recueillies sur toutes les surfaces imperméabilisées doivent être dirigées par des conduites spéciales au réseau d'égout pluvial créé pour la zone

D) Dans la Z.A.C. « Eurasanté » à LOOS

1) Dans les zones UGz 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 et 15

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux de process venant de procédé de fabrication (eaux industrielles), si elle est autorisée, doit être subordonnée à un traitement préalable approprié chez l'industriel, par unité de traitement spécifique, et doivent satisfaire aux conditions d'admissibilité des eaux industrielles dans les réseaux publics. Une convention de rejet établie entre le pétitionnaire et le gestionnaire du réseau régira les conditions de cette admissibilité.

L'utilisation en circuit fermé des eaux industrielles doit être recherchée afin de limiter les volumes rejetés (principe du rejet zéro).

Les eaux résiduaires industrielles à l'intérieur de l'unité foncière ne doivent en aucun cas être rejetées dans les ouvrages du réseau d'eaux pluviales (souterrain ou à ciel ouvert).

2) Dans les zones UGz 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14

La circulation et la collecte des eaux industrielles à l'intérieur de l'unité foncière doivent être effectuées dans un réseau réservé aux eaux industrielles. Ce réseau doit être raccordé au réseau public d'eaux usées par le regard de contrôle spécifiquement prévu à cet effet.

3) Dans les zones UGz 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux ou ouvrages collecteurs sans mélange possible avec les autres effluents issus de la parcelle (eaux usées domestiques ou eaux industrielles). Le débit maximum à déverser dans l'ouvrage public est fixé en fonction des particularités de la parcelle à desservir et du réseau récepteur.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement et des voies situées à l'intérieur des parcelles doivent être soumises à un pré-traitement par ouvrage déboureur-déshuileur permettant d'une part un rejet compatible avec les normes de qualité du milieu récepteur et d'autre part de retenir les pollutions accidentelles avant rejet dans le réseau public.

Les dispositifs de collecte et d'écoulement des eaux de ruissellement à ciel ouvert (fossés, noues...), doivent être végétalisés et encadrés de part être d'autre par des bandes de plantations arbustives dont les essences doivent être de type rypsyne. Ils doivent être d'une largeur minimum de 2 mètres au plafond et les pentes des berges ne doivent pas excéder le rapport d'un mètre de hauteur pour un mètre de largeur.

4) Dans les zones UGz 5, UGz 9 et UGz 12

Les réseaux et branchements doivent être enterrés. Les eaux pluviales doivent être tamponnées à la parcelle dans les ouvrages de type structure réservoir, cadre enterré, tranchée drainante, toiture stockante ou autres techniques permettant de limiter les apports pluviaux.

5) Dans les zones UGz 6, UGz 8, UGz 13 et UGz 14

Les réseaux et branchements doivent être enterrés.

6) Dans la zone UGz 10

Les réseaux et branchements peuvent être soit à ciel ouvert, soit enterrés. Les eaux pluviales doivent être tamponnées dans des ouvrages à ciel ouvert du type noue de rétention végétalisée installée dans la parcelle en limite foncière avale et perpendiculairement à la voie secondaire nord-sud structurante.

Ce dispositif pourra être complété si nécessaire par d'autres techniques du type chaussée à structure réservoir, tranchée drainante ou toiture stockante permettant de limiter et étaler les apports pluviaux.

7) Dans les zones UGz 7 et UGz 11

Les réseaux et branchements peuvent être soit à ciel ouvert, soit enterrés. La collecte des eaux doit s'effectuer dans des noues d'écoulement implantées perpendiculairement à la voie secondaire nord-sud structurante et récoltant les eaux de ruissellement plate-forme par plate-forme.

Le rejet direct d'eaux de ruissellement de toiture dans le canal de rétention est autorisé.

8) Dans la zone UGz 15

Le raccordement par réseaux enterrés au réseau d'eaux pluviales est obligatoire. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux ou ouvrages collecteurs. Le débit maximum à déverser dans l'ouvrage public est fixé à 10l/s pour l'ensemble de la zone UGz 15.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement et des voies situées à l'intérieur des parcelles doivent être soumises à un pré-traitement par ouvrage déboureur-déshuileur permettant d'une part un rejet compatible avec les normes de qualité du milieu récepteur et d'autre part de retenir les pollutions accidentelles avant rejet dans le réseau public.

E) Dans la zone UGz 19 de la Z.A.C. « Parc du Beck » à WATTRELOS

- Pour les eaux destinées à la défense incendie, le raccordement au réseau public peut être autorisé sous réserve de ne pas porter préjudice à la desserte des établissements environnants.

- Sur chaque unité foncière, des regards de contrôle doivent être incorporés avant chaque rejet dans le réseau public, afin de pouvoir vérifier la nature des effluents rejetés.

- Les eaux résiduaires industrielles ne doivent en aucun cas être rejetées dans les ouvrages du réseau d'eaux pluviales.

- Les eaux de ruissellement des aires de stationnement et des voiries doivent être soumises à prétraitement par ouvrage de type déboureur-déshuileurs.

- Chaque parcelle aménagée doit être munie d'un ouvrage permettant de retenir les pollutions accidentelles avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales.

- Les transformateurs, compteurs et simples regards doivent être soit souterrains, soit incorporés aux bâtiments, soit intégrés à la clôture réalisée en limite de propriété.

F) Dans la zone UGz 22 de la Z.A.C. « Le Famchon » à WILLEMS

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les aménagements visant à la limitation des débits d'eaux pluviales évacuées de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

G) Dans les zones UGz 23, UGz 24 et UGz 25 de la Z.A.C. d'HOUPLINES

- Pour les eaux destinées à la défense incendie, le raccordement au réseau public peut être autorisé sous réserve de ne pas porter préjudice à la desserte des établissements environnants.

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre l'infiltration des eaux de toiture et le stockage des eaux de parking avant leur rejet dans le collecteur des eaux de voirie.

- Pour retenir les eaux pluviales à l'amont de l'exutoire, il est choisi d'utiliser un tamponnement à la parcelle permettant de restituer les eaux à faible débit dans le réseau d'assainissement des voiries.

- Les eaux pluviales doivent obligatoirement être traitées (fosses à hydrocarbures) dans le cadre de leur rétention préalable, avant rejet dans le réseau des eaux pluviales.

- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un traitement préalable approprié.

- Les eaux usées industrielles ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

- Les transformateurs, compteurs et simples regards doivent être soit souterrains, soit incorporés aux bâtiments, soit intégrés à la clôture réalisée en limite de propriété.

H) Dans la zone UGz 26 de la Z.A.C. « Le Haut Touquet » à MARQUETTE-LEZ-LILLE

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés ou les égouts pluviaux ou encore par infiltration est interdite.

I) Dans la zone UGz 27 de la Z.A.C. « Parc du Winhoute » à WATTRELOS

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

J) Dans les zones UGz 28 et UGz 29 de la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

K) Dans la zone UGz 30 de la Z.A.C. « Le Moulin Lamblin » à HALLENES-LEZ-HAUBOURDIN

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

L) Dans la zone UGz 31 de la Z.A.C. « Auguste Blanqui » à HALLUIN

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

M) Dans la zone UGz 32 de la Z.A.C. « Parc d'activités » à LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

N) Dans la zone UGz 33 de la Z.A.C. de « l'UNION » à ROUBAIX, TOURCOING et WATTRELOS

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

Les dispositions du suivantes s'ajoutent : En complément des dispositifs prévus sur les espaces publics, le tamponnement à la parcelle permettant de restituer les eaux à faible débit dans le réseau d'assainissement des voiries sera privilégié dans la mesure du possible via des techniques alternatives d'assainissement, en conformité avec le règlement d'assainissement de la communauté urbaine.

III) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS S2 DU P.I.G. DES CHAMPS CAPTANTS

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

- 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.

IV) 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 m² dont une surface libre minimale disponible de 150 à 200 m² 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 et installations doivent, pour la façade entière ou pour un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul prévue au plan) ou de la limite de la voie privée.

Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Dans les secteurs de parc repérés au plan par l'indice SP, le retrait par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul) ou à la limite de la voie privée peut varier afin d'assurer la protection du boisement.

2) En l'absence de marge de recul reportée au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou à la limite d'une voie privée) sur les voies dont l'axe constitue une limite avec une zone UA, UB, UC, UD, AUCa, AUCm, AUDa, AUDm, A, NE et NP, sauf si le pétitionnaire apporte la preuve que les constructions ou installations prévues à cet alignement (ou sur cette limite de voie privée) ne présentent aucune gêne ni nuisance pour l'environnement.

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

II) DISPOSITIONS PARTICULIERES A CERTAINES ZONES U.G.z.

En l'absence de dispositions réglementaires spécifiques applicables à une zone UGz, les dispositions générales du paragraphe I) s'appliquent.

A) Dans la zone UGz 1 de la Z.A.C. « La Gaie Perche » à COMINES

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

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

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

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

B) Dans les zones UGz 3 et UGz 16 de la Z.A.C. du « Parc du Moulin » à WAMBRECHIES

Le recul minimum, par rapport aux limites de voiries communes, est de 10 mètres pour l'ensemble des bâtiments.

C) Dans la zone UGz 4 de la Z.A.C. « La Rouge Porte » à HALLUIN

Les constructions doivent être implantées aux distances minima suivantes :

- à 25 mètres de l'axe de la RN 17,
- à 12,50 mètres de l'axe de la future emprise de VC 9,
- à 5 mètres de la limite de l'emprise des voies publiques ou communes de la zone, porté à 10 mètres dans le cas de constructions qui, en raison de leur affectation, sont susceptibles de produire des nuisances (bruits, fumées, odeurs, etc.).

D) Dans la Z.A.C. «Eurasanté» à LOOS

1) Dans les zones UGz 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 13

Les constructions doivent respecter les principes d'implantation prévus au plan.

Lorsque l'implantation des constructions à l'alignement est imposée au plan, les constructions doivent présenter une façade respectant cet alignement et ce sur la majorité des niveaux de la construction pour les parties de bâtiment implantés à l'alignement selon la proportion indiquée au plan.

Les angles de départ inscrits au plan doivent être respectés pour au moins les deux tiers de la hauteur des bâtiments.

Au-delà de cette limite d'alignement indiquée au plan, les constructions sont autorisées ponctuellement :

- pour les marquises d'entrée, des murets jardinières pour le marquage de hall
- pour les saillies dans les limites admises par les règles d'urbanisme et la réglementation de la voirie communautaire,
- pour les ouvrages de mise en relation des différents niveaux.

2) Dans les zones UGz 5, UGz 6, UGz 7, UGz 8 et UGz 9

Les postes électriques et de gaz doivent respecter ce principe d'alignement et doivent obligatoirement être intégrés au bâti.

3) Dans la zone UGz 8

En cas de recul par rapport à l'alignement, l'espace situé entre la façade intégrant l'un de ces éléments techniques et l'espace public ne doit pas être clos.

4) Dans les zones UGz 10, UGz 11 et UGz 12

Les postes électriques et les postes de gaz doivent de préférence être intégrés aux volumes bâtis. En cas de nécessité technique, ils peuvent être réalisés en limite d'espace public dans les zones de recul imposées ou dans les zones non constructibles sous réserve de dispositions conformes à l'article 11.

5) Dans les zones UGz 5 et UGz 6

- Dans le cas où la zone est divisée en plusieurs entités foncières, le respect de la totalité des alignements selon les proportions indiquées au plan et de la totalité des angles figurant au plan est imposé.

- Dans le cas où la zone n'est pas divisée en plusieurs entités foncières :

+ Pour la zone UGz 5 :

- seul l'angle de départ est imposé,
- seul le respect de l'alignement nord s'impose pour proportion du linéaire concerné indiqué au plan.

+ Pour la zone UGz 6 :

- seul l'angle de départ est imposé,
- seul le respect des alignements nord et est s'impose et ce pour respectivement 60% et 40 % du linéaire concerné.

6) Dans la zone UGz 10

Les bâtiments doivent respecter dans leur implantation l'une ou l'autre des orientations figurant au plan.

Pour chacune des unités foncières jouxtant la zone de stationnement figurant au plan, il doit être observé un recul compris entre 8 mètres et 15 mètres à partir de la limite avec la zone de stationnement figurant au plan.

Les constructions doivent être implantées sur ce recul pour 25 % minimum du linéaire de l'unité foncière considérée avec la zone de stationnement figurant au plan.

7) Dans la zone UGz 15

Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou un segment, soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul prévue au plan) ou de la limite de la voie privée.

Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement horizontale en domaine privé, avec une pente de 2% maximum sur une longueur de 4 mètres, sauf en cas d'impossibilité due à la topographie des lieux.

E) Dans la Z.A.C. « L'Épinette » à SECLIN

1) Dans la zone UGz 17

Les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimal de 70 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute et à 35 mètres par rapport à l'axe de l'emprise de la contournante nord.

Elles doivent s'implanter avec un recul minimum de 15 mètres, en arrière de l'emprise de la voie centrale uniquement.

2) Dans la zone UGz 18

Les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimal de 70 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute et à 35 mètres par rapport à l'axe de l'emprise de la contournante nord.

Elles doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres, en arrière de l'emprise de la voie centrale uniquement.

F) Dans la zone UGz 19 de la Z.A.C. « Parc du Beck » à WATTRELOS

Les constructions doivent être implantées en respectant les marges de recul reprises au plan.

Par ailleurs, pour les voies situées à l'intérieur de la Z.A.C. « Parc du Beck », les constructions doivent être implantées :

- avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement de la voirie primaire (rue de Leers),
- avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies secondaires et en impasse.

G) Dans la zone UGz 22 de la Z.A.C. « Le Famchon » à WILLEMS

Il est imposé un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée devant le garage des constructions à usage d'habitation individuelles.

H) Dans les zones UGz 23, UGz 24 et UGz 25 de la Z.A.C. d'HOUPLINES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 945,
- 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie primaire,
- 5 mètres par rapport aux voies en impasse,
- 10 mètres par rapport à la berge la plus proche des becques.

I) Dans la zone UGz 26 de la Z.A.C. « Le Haut Touquet » à MARQUETTE-LEZ-LILLE

Les dispositions générales du paragraphe I) s'appliquent.

J) Dans la zone UGz 27 de la Z.A.C. « Parc du Winhoute » à WATTRELOS

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

K) Dans les zones UGz 28 et UGz 29 de la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL

Dans les zones UGz 28 et UGz 29, un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie publique est imposé sur les unités foncières riveraines des rues du Grand Cottignies, du Triez et des voies nouvelles.

L) Dans la zone UGz 30 de la Z.A.C. « Le Moulin Lamblin » à HALLENNES-LEZ-HAUBOURDIN

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

M) Dans la zone UGz 31 de la Z.A.C. « Auguste Blanqui » à HALLUIN

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

N) Dans la zone UGz 32 de la Z.A.C. « Parc d'activités » à LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :

- de 35 mètres par rapport à la rue Marcel Sembat,
- de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'une voie privée, dans les autres cas.

O) Dans la zone UGz 33 de la Z.A.C. de « l'UNION » à ROUBAIX, TOURCOING et WATTRELOS

Les constructions doivent respecter les principes d'implantation prévus au plan.

Les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent par rapport aux voies existantes et futures.

1) Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou pour un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée. Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

2) Lorsqu'un alignement obligatoire est figuré au plan, les constructions doivent obligatoirement le respecter.

3) Dans les secteurs d'espaces verts repérés au plan, le retrait par rapport à l'alignement ou à la limite de la voie privée peut varier afin d'assurer la protection du boisement.

III) 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) DISPOSITIONS GENERALES

A) Pour les constructions nouvelles et reconstructions

1) Tout point d'un bâtiment doit être :

a) compris dans le gabarit délimité par un angle à 60° par rapport à l'horizontale à partir de 4,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives. La référence aux limites séparatives est à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation (tel que défini à l'annexe documentaire) ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent,

b) et à une distance comptée horizontalement du point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

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

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

- La construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Au-dessus, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales.

- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à quinze mètres, la hauteur des constructions sur la limite séparative non latérale ne doit pas excéder 3,20 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage de bureaux, de services, de commerces, d'habitation ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment, sauf si les propriétaires voisins concernés sont d'accord pour dépasser cette hauteur et édifier des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur.

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

La construction de bâtiment jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur n'excède pas sur cette ou ces limites 3,20 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerces ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment, sauf si les propriétaires voisins concernés sont d'accord pour dépasser cette hauteur.

Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

c) Dans tous les cas (dans et hors la bande de 15 mètres) la hauteur sur les limites séparatives ne peut excéder 3,20 mètres si elles constituent également une limite,

- avec une zone UP, AUCm, AUDm, A, NE et NP.

- avec une zone UA, UB, UC, UD et UU, à moins qu'il ne s'agisse d'édifier un bâtiment à usage autre que d'habitation contigu à un bâtiment à usage d'activités sis dans l'une de ces zones.

d) Les hauteurs constructibles sur les limites séparatives citées aux paragraphes a, b, c ci-dessus sont à compter à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation (tel que défini à l'annexe documentaire) ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

B) Pour les extensions

Sous réserve de l'application des autres dispositions du présent règlement et notamment de celles du paragraphe ci-dessus.

1) Sont autorisées les extensions de bâtiments :

- soit en jouxtant une ou des limites séparatives de l'unité foncière
- soit à une distance du point le plus proche de cette ou de ces limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

2) Sur les unités foncières issues d'"opérations groupées", les extensions de bâtiments implantés à moins de 3 mètres de la limite séparative et ne la jouxtant pas sont autorisées, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette extension au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à celle du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

3) Sur les unités foncières dont la longueur de façade est égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

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

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée à l'article 10, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté pour les bâtiments à usage de bureaux, de services, d'habitation, de commerces, ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment.

- Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures pour les bâtiments à usage de bureaux, de services, de commerces, d'habitation ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment.

- Les hauteurs constructibles sur les limites séparatives sont à compter à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation (tel que défini à l'annexe documentaire) ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

II) DISPOSITIONS PARTICULIERES A CERTAINES ZONES U.G.z.

En l'absence de dispositions réglementaires spécifiques applicables à une zone UGz, les dispositions générales du paragraphe I) s'appliquent.

A) Dans la zone UGz 1 de la Z.A.C. « La Gaie Perche » à COMINES

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

B) Dans la Z.A.C. du « Parc du Moulin » à WAMBRECHIES

1) Dans les zones UGz 3 et UGz 16

- Recul des bâtiments par rapport aux limites de propriété :

Sauf indications complémentaires au plan ou dans les articles du règlement, le recul minimum de tout point du bâtiment par rapport à la limite de propriété est à 5 mètres.

- Recul des bâtiments par rapport aux limites de l'emprise de l'espace vert :

Le recul minimum, par rapport aux limites de l'emprise de l'espace vert est de 5 mètres

- Recul des bâtiments réalisés sur les terrains mitoyens au giratoire ouest du CD dévié :

Les bâtiments réalisés sur les terrains mitoyens au giratoire ouest du CD dévié et sur lesquels figurent les limites d'alignement mentionnées au plan, doivent respecter les règles suivantes :

+ Les bâtiments doivent être implantés sur la limite d'alignement situés à 5 mètres en recul de l'espace vert :

- pour une proportion au moins égale au 2/3 du linéaire constructible, après application des autres règles du règlement lorsqu'il s'agit de la façade la plus grande du bâtiment ;
- pour une proportion au moins égale au 4/5 du même linéaire dans le cas contraire.

+ Les règles ci-dessus doivent être respectées dès la première phase lorsque la construction sur la parcelle comporte plusieurs phases.

+ Cet alignement ne peut être transgressé ponctuellement que par des marquises d'entrée, murets pour le marquage du hall ou par des saillies ou recul (inférieur à 0,80 mètre) sur un linéaire total inférieur au 1/10 de la longueur de la façade.

2) Dans la zone UGz 16

Les façades sud des bâtiments principaux doivent être réalisées sur un seul alignement :

- pour une proportion au moins égale au 2/3 du linéaire constructible, après application des autres règles du règlement (notamment celles du prospect) lorsqu'il s'agit de la façade la plus grande du bâtiment ;

- pour une proportion au moins égale au 4/5 du même linéaire dans le cas contraire.

Les règles ci-dessus doivent être respectées dès la première phase lorsque la construction sur la parcelle comporte plusieurs phases.

Cet alignement ne peut être transgressé ponctuellement que par des marquises d'entrée, murets pour le marquage du hall ou par des saillies ou recul (inférieur à 0,80 mètre) sur un linéaire total inférieur au 1/10 de la longueur de la façade.

3) Dans les zones UGz 3 et UGz 16

Toutes les limites séparatives entre lots doivent être parallèles aux axes principaux figurant au plan.

Les grands axes des bâtiments doivent être soit parallèles, soit perpendiculaires aux directions indiquées sur le plan. Seuls ne doivent pas respecter cette règle, les bâtiments « annexes » qui ne masquent pas plus de 40% de la surface du bâtiment principal et dont la hauteur n'est pas supérieure au 2/3 de la hauteur.

C) Dans la zone UGz 4 de la Z.A.C. « La Rouge Porte » à HALLUIN

Les constructions doivent être implantées aux distances minima suivantes :

a) Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent :

- soit respecter un recul égal à la hauteur du bâtiment moins quatre mètres avec un minimum de cinq mètres

- soit de jouxter les fonds voisins si les constructions présentent un plan de masse commun faisant un ensemble architectural.

b) Par rapport aux limites extérieures de la zone, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 15 mètres pour les zones extérieures, UA, UB, UC, UD, AUCm, AUDm, A, NE, NP,
- 5 mètres pour les autres zones.

c) A partir du haut de talus de la becque de Neuville, en incluant la servitude de passage de 6 mètres :

- à 10 mètres minimum pour les constructions à usage d'habitation ou de logement de fonction admises dans la zone, pour les constructions à usage de services (bureaux, activités tertiaires, ...) et pour les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales (entrepôts, ateliers) ;

- toutes les autres constructions et installations doivent observer un retrait de 6 mètres lié à la servitude de passage ou doivent proposer en accord avec l'aménageur des solutions techniques de fondations ou de renforcement des berges, à la charge du demandeur et dans le respect de l'insertion paysagère dans le site.

D) Dans la Z.A.C. «Eurasanté» à LOOS

1) Dans les zones UGz 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14

+ Implantation des constructions par rapport aux limites du périmètre de la Z.A.C. que composent les zones UGz 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 et 15 :

Tout point d'un bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'un mètre de hauteur sur la limite séparative. La hauteur est comptée 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.

+ Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés entre deux parcelles sur une même zone :

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur la limite de parcelle,
- en application de la règle suivante :

- dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'un mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation (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 5 mètres.

2) Dans la zone UGz 7

- Les bâtiments ou groupes de bâtiments situés dans les zones constructibles aux extrémités nord et sud doivent respecter les règles d'alignement figurées au plan pour les façades situées le long des voiries publiques et les pignons.

L'autre façade doit également respecter la règle d'alignement située sur une limite de constructibilité définie par l'épaisseur du bâtiment qui est laissé libre tout en ne pouvant pas dépasser 18 mètres d'épaisseur.

- Les bâtiments ou groupes de bâtiments situés dans les autres zones constructibles doivent être implantés avec un alignement imposé le long de la voirie structurante de la Z.A.C.

Leur position le long de la voirie structurante nord-sud est définie par une des deux façades dont la limite d'alignement est fixée par le recul vis-à-vis des axes des voies de desserte figurant au plan.

L'autre façade comporte également une règle d'alignement située sur une limite de constructibilité, repéré au plan, définie par l'épaisseur du bâtiment qui est laissé libre tout en ne pouvant pas dépasser 18 mètres.

Au-delà des limites d'alignement indiquées au plan, les constructions sont autorisées ponctuellement :

- pour les marquises d'entrée, des murets jardinières pour le marquage de hall,

- pour les saillies dans les limites admises par les règles d'urbanisme et la réglementation de la voirie communautaire.

Dans le cas d'une division en plusieurs bâtiments au sein d'une même emprise de constructibilité, le recul entre deux bâtiments non contigus doit observer la règle suivante :

- à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 5 mètres
- et en cas de baies éclairant des locaux de travail, la façade concernée doit s'inscrire dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'un mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation (tel que défini à l'annexe documentaire) ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

3) Dans la zone UGz 15

+ Pour les constructions nouvelles et reconstructions :

➤ Tout point d'un bâtiment doit être compris :

- dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir de 4,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives. La référence aux limites séparatives est comptée 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 comptée horizontalement du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à trois mètres.

➤ Toutefois, sont autorisées :

A l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement (ou de la marge de recul ou de modification de voirie inscrite au plan), ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- La construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Au-dessus, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales.

- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à quinze mètres, la hauteur des constructions sur la limite séparative non latérale ne doit pas excéder 3,20 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage de bureaux, de services, de commerces, d'habitation ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment, sauf si les propriétaires voisins concernés sont d'accord pour dépasser cette hauteur et édifier des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur.

Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur, la construction de bâtiment jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur n'excède pas sur cette ou ces limites 5 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerces ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment, sauf si les propriétaires voisins concernés sont d'accord pour dépasser cette hauteur.

Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

Les hauteurs constructibles sur les limites séparatives citées aux paragraphes ci-dessus sont à compter à partir 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 voisines est à un niveau différent.

+ Pour les extensions

➤ Sont autorisées les extensions :

- soit jouxtant une ou des limites séparatives de l'unité foncière
- soit à une distance du point le plus proche de cette ou ces limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

➤ Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

A l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement (ou de la marge de recul ou de modification de voirie inscrite au plan), ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée à l'article 10, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives sans pouvoir excéder 5 mètres de hauteur à l'égout des toitures lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment.

Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur, 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 tous les cas, excéder 5 mètres de hauteur à l'égout des toitures.

Les hauteurs constructibles sur les limites séparatives sont à compter à partir 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 voisines est à un niveau différent.

E) Dans la Z.A.C. « L'Épinette » à SECLIN

1) Dans la zone UGz 17

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

2) Dans la zone UGz 18

a) Par rapport aux limites parcellaires mitoyennes :

Les constructions peuvent jouxter les fonds voisins ou respecter un recul égal à la hauteur du bâtiment moins 4 mètres avec un minimum de 5 mètres.

b) Par rapport aux limites extérieures de la zone :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites de la zone.

F) Dans la zone UGz 19 de la Z.A.C. « Parc du Beck » à WATTRELOS

- L'implantation des constructions doit respecter :

- Un recul au moins égal à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 5 mètres, si elle comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces de travail,

- Dans les autres cas, avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres.

- Les constructions doivent respecter au minimum les marges de recul reprises au plan quand elles existent.

Par ailleurs, l'implantation sur limite séparative de deux bâtiments accolés n'est autorisée qu'à condition que soient prises toutes les mesures nécessaires pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

- Si le bâtiment doit s'accoler avec un bâtiment déjà implanté sur la parcelle voisine, les caractéristiques architecturales et la nature des matériaux doivent être compatibles avec celles du premier bâtiment implanté.

G) Dans la zone UGz 22 de la Z.A.C. « Le Famchon » à WILLEMS

a) 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. La référence aux limites séparatives est 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 comptée horizontalement du point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

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

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

- La construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Au-dessus, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales.

- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à quinze mètres, la hauteur des constructions sur la limite séparative non latérale ne doit pas excéder 3,20 mètres.

➤ Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

La construction de bâtiment jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur n'excède pas sur cette ou ces limites 3,20 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerces ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment, sauf si les propriétaires voisins concernés sont d'accord pour dépasser cette hauteur.

Au-dessus de cette hauteur et sur une distance de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités, s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine avec l'accord du propriétaire concerné.

H) Dans la Z.A.C. d'HOUPLINES

1) Dans les zones UGz 23 et UGz 25

L'implantation doit se faire :

- Avec un recul au moins égal à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 5 mètres, si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces de travail.

- Dans les autres cas, avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres si celui-ci fait moins de 8 mètres de hauteur.

L'implantation d'une façade aveugle sur la limite séparative entre deux parcelles est autorisée :

- sur les deux limites dans le cas d'une parcelle de moins de 15 mètres de largeur,

- sur l'une des limites dans le cas de parcelles de largeur comprise entre 15 et 30 mètres.

Une marge de recul minimale de 15 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation d'habitat. Cette marge doit être plantée dans les conditions fixées à l'article 13.

2) Dans les zone UGz 23, UGz 24 et UGz 25

L'implantation sur limite séparative de deux bâtiments accolés n'est autorisée qu'à condition que soient prises toutes les mesures nécessaires pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Si le bâtiment doit s'accoler avec un bâtiment déjà implanté sur la parcelle voisine, les caractéristiques architecturales et la nature des matériaux doivent être compatibles avec celles du premier bâtiment implanté.

Plusieurs acquéreurs peuvent s'entendre pour établir des parkings communs, une voirie interne ou des espaces verts communs, à condition qu'ils respectent notamment les distances entre bâtiments en regard prescrites à l'article 8, qui se substituent au recul sur les limites séparatives.

I) Dans la zone UGz 26 de la Z.A.C. « Le Haut Touquet » à MARQUETTE-LEZ-LILLE

Les dispositions générales du paragraphe I) s'appliquent.

La disposition suivante s'ajoute au paragraphe I)-A)-2)-a) : la construction de poste de transformation EDF jouxtant une ou plusieurs limites séparatives latérales de l'unité foncière est autorisée.

J) Dans la zone UGz 27 de la Z.A.C. « Parc du Winhoute » à WATTRELOS

Dans la zone UGz 27 par exception aux règles du paragraphe I), les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives sans pouvoir les jouxter.

K) Dans les zones UGz 28 et UGz 29 de la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL

Dans les zones UGz 28 et UGz 29, est autorisée la construction de bâtiment jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur n'excède pas sur cette ou ces limites 5 mètres, sauf si les propriétaires voisins concernés sont d'accord pour dépasser cette hauteur et édifier des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur.

L) Dans la zone UGz 30 de la Z.A.C. « Le Moulin Lamblin » à HALLENES-LEZ-HAUBOURDIN

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

La disposition suivante s'ajoute :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative constituant également une limite de zone doit être au moins égale à 15 mètres lorsque la zone voisine est une zone UA, UB, UC, UD, A, NE, NP, AUCm ou AUDm et à 5 mètres lorsque la zone voisine est une zone AUCa ou AUDa.

M) Dans la zone UGz 31 de la Z.A.C. « Auguste Blanqui » à HALLUIN

La zone UGz 31 est une unité foncière unique dont les limites périmétriques constituent des limites séparatives.

Les constructions et installations doivent respecter le recul de 10 mètres à partir de la frontière franco-belge.

Tout point d'un bâtiment doit être compris à une distance du point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

N) Dans la zone UGz 32 de la Z.A.C. « Parc d'activités » à LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS

1) Tout point d'un bâtiment doit être :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur sur les limites séparatives. La référence aux limites séparatives est à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation (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 comptée horizontalement du point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à :

- 30 mètres par rapport à la zone AUDm située à l'ouest de la Z.A.C,
- 5 mètres dans les autres cas.

2) La construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière est interdite.

O) Dans la zone UGz 33 de la Z.A.C. de l'UNION à ROUBAIX, TOURCOING et WATTRELOS

La construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée quelle que soit la profondeur de l'unité foncière et dans la limite de la hauteur définie à l'article 10 de la zone UGz 33.

III) 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

I) DISPOSITIONS GENERALES

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).

II) DISPOSITIONS PARTICULIERES À CERTAINES ZONES U.G.z.

En l'absence de dispositions réglementaires spécifiques applicables à une zone UGz, les dispositions générales du paragraphe I) s'appliquent.

A) Dans la zone UGz 1 de la Z.A.C. « La Gaie Perche » à COMINES

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

B) Dans les zones UGz 3 et UGz 16 de la Z.A.C. du « Parc du Moulin » à WAMBRECHIES

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- toute partie d'un bâtiment ne doit être masquée par aucune partie d'immeuble qui serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

- entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

C) Dans la Z.A.C. « Eurasanté » à LOOS

1) Dans les zones UGz 5, UGz 6 et UGz 8, UGz 10, UGz 11 et UGz 12

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.

2) Dans la zone UGz 9

Toute partie d'un bâtiment ne doit être masquée par aucune partie d'immeuble qui à un mètre du sol, serait vue sous un angle de plus de 60 ° au-dessus du plan horizontal.

3) Dans la zone UGz 7

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 ne peut pas être inférieure à 5 mètres.

4) Dans les zones UGz 10 et UGz 11

Les bâtiments principaux doivent respecter l'une ou l'autre des orientations prévues au plan.

Les bâtiments annexes ne respectant pas ces orientations de constructions ne doivent pas masquer plus de 40 % de la surface de chaque façade du bâtiment respectant ces orientations de constructions et leur hauteur ne doit pas dépasser les 2/3 de la hauteur des bâtiments principaux (voir schéma en annexe documentaire).

5) Dans la zone UGz 12

Pour les bâtiments principaux, 2 groupes d'orientation de construction sont proposés au plan. Le choix est laissé, du respect de l'un de ces 2 groupes ou d'une construction associant ces deux groupes d'orientation de construction.

Les bâtiments annexes ne respectant pas ces orientations de constructions ne doivent pas masquer plus de 40 % de la surface de chaque façade du bâtiment respectant ces orientations de constructions et leur hauteur ne doit pas dépasser les 2/3 de la hauteur des bâtiments principaux (voir schéma en annexe documentaire).

D) Dans la zone UGz 19 de la Z.A.C. « Parc du Beck » à WATTRELOS

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telles manières qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

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

- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à 6 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel (tel que défini à l'annexe documentaire). Si cette hauteur est inférieure à six mètres, une distance minimale d'au moins 3 mètres est imposée.

E) Dans les zones UGz 23, UGz 24 et UGz 25 de la Z.A.C. d'HOUPLINES

Deux constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 5 mètres, si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces de travail, ramené dans les autres cas à 4 mètres ou la demi-hauteur du bâtiment, si celui-ci fait moins de 8 mètres de hauteur.

F) Dans la zone UGz 26 de la Z.A.C. « Le Haut Touquet » à MARQUETTE-LEZ-LILLE

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

G) Dans la zone UGz 27 de la Z.A.C. « Parc du Winhoute » à WATTRELOS

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

H) Dans les zones UGz 28 et UGz 29 de la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

I) Dans la zone UGz 30 de la Z.A.C. « Le Moulin Lamblin » à HALLENNES-LEZ-HAUBOURDIN

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

J) Dans la zone UGz 31 de la Z.A.C. « Auguste Blanqui » à HALLUIN

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

K) Dans la zone UGz 32 de la Z.A.C. « Parc d'activités » à LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

L) Dans la zone UGz 33 de la Z.A.C. de l'UNION à ROUBAIX, TOURCOING et WATTRELOS

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

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

- 60 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface hors œuvre nette est constitué par le commerce ou le bureau,
- 100 % dans les autres cas.

2) Dans l'ancienne zone de servitudes des fortifications de Lille repérée sur un plan spécifique et concernant les communes de LILLE, LA MADELEINE, LAMBERSART et SAINT-ANDRE-LEZ-LILLE, la surface maximale totale d'emprise des constructions (existantes et futures) est fixée à 20 % de la superficie de cette zone (tout zonage confondu) soit :

- 43,794 ha à Lille où l'ensemble de la zone couvre 218,97 ha,
- 7,386 ha à La Madeleine où l'ensemble de la zone couvre 36,93 ha,
- 4,628 ha à Lambersart où l'ensemble de la zone couvre 23,14 ha,
- 4,63 ha à Saint-André où l'ensemble de la zone couvre 23,15 ha.

3) Exceptions

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

a) pour les terrains dont la superficie est inférieure à 500 m² et qui sont, soit situés à l'angle de deux voies (tel que défini en annexe documentaire), soit entre deux voies distantes de moins de quinze mètres.

b) dans le cas prévu à l'article U.G. 7 paragraphe I)-B)-3).

4) 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.

5) 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.

III) DISPOSITIONS PARTICULIERES A CERTAINES ZONES U.G.z.

En l'absence de dispositions réglementaires spécifiques applicables à une zone UGz, les dispositions générales du paragraphe II) s'appliquent.

A) Dans la zone UGz 1 de la Z.A.C. « La Gaie Perche » à COMINES

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

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

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

B) Dans les zones UGz 3 et UGz 16 de la Z.A.C. du « Parc du Moulin » à WAMBRECHIES

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 50% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ou minéralisées ne doit pas dépasser 80% de la surface de l'unité foncière.

C) Dans la zone UGz 4 de la Z.A.C. « La Rouge Porte » à HALLUIN

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être inférieure à 20 % de la surface totale de la parcelle, ni supérieure à 50 % de cette surface. Ces minima et maxima s'appliquent même dans le cas de réalisation par tranche. En ce qui concerne les surfaces minimales, des dérogations peuvent toutefois être accordées dans le cas d'une prévision justifiée de développement particulier de l'activité de l'établissement.

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

- les aires de stockage de matériel ou de produits de fabrication,
- les bassins de décantation, de traitement, de recyclage, etc,
- les conduits de cheminées d'évacuation de vapeurs ou fumées,
- les cuves, chaufferies, silos, etc,
- et tout dispositif ou appareillage externe nécessaire à la bonne marche de l'installation, sans que l'emprise totale de ces dispositifs, y compris les bâtiments construits, excède 70% de la surface totale.

D) Dans la Z.A.C. « Eurasanté » à LOOS

1) Dans les zones UGz 9, UGz 10, UGz 11, UGz 12 et UGz 13

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 60% de la surface de la parcelle.

L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ne doit pas dépasser 80 % de la surface de la parcelle.

2) Dans les zones UGz 5, UGz 6, UGz 7 et UGz 8

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

3) Dans la zone UGz 15

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

E) Dans les zones UGz 17 et UGz 18 de la Z.A.C. « L'Épinette » à SECLIN

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

F) Dans la zone UGz 19 de la Z.A.C. « Parc du Beck » à WATTRELOS

L'emprise au sol des constructions établies en superstructure ne doit pas être supérieure à 60 % de la surface totale de la parcelle (y compris quais de déchargement ou déchargement).

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

- les bassins de décantation, de traitement, de recyclage,
- les tours de traitement,
- les conduites de cheminées d'évacuation de vapeurs ou fumées,
- les cuves, chaufferies, silos,
- les aires de stationnement.

Cependant, ils pourront être complémentaires aux bâtiments, masqués ou faire partie de la composition architecturale de façon évidente, sans que le total n'excède 80% de la surface totale de la parcelle.

Par ailleurs, les cuves de stockage à l'extérieur des bâtiments sont interdites.

G) Dans la zone UGz 22 de la Z.A.C. « Le Famchon » à WILLEMS

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 60 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface hors oeuvre nette est constitué par le commerce ou le bureau.

Toutefois, le dépassement de cette emprise est autorisé pour les terrains dont la superficie est inférieure à 500 m² et qui sont, soit situés à l'angle de deux voies, soit entre deux voies distantes de moins de quinze mètres.

H) Dans les zones UGz 23, UGz 24 et UGz 25 de la Z.A.C. d'HOUPLINES

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la surface de l'unité foncière.

I) Dans la zone UGz 26 de la Z.A.C. « Le Haut Touquet » à MARQUETTE-LEZ-LILLE

Les dispositions du paragraphe II) s'appliquent.

J) Dans la zone UGz 27 de la Z.A.C. « Parc du Winhoute » à WATTRELOS

La surface d'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière quelque soit le mode principal d'occupation.

K) Dans les zones UGz 28 et UGz 29 de la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL

Dans les zones UGz 28 et UGz 29 :

- La surface d'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45 % de la superficie de l'unité foncière lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface hors oeuvre nette est constitué par le bureau, les loisirs, les services, la restauration (hors parkings construits en souterrain, en sous-sol ou en étages).

- La surface imperméabilisée ne peut toutefois pas excéder 85 % de l'unité foncière.

L) Dans la zone UGz 30 de la Z.A.C. « Le Moulin Lamblin » à HALLENES-LEZ-HAUBOURDIN

La surface d'emprise des constructions et installations autorisées ne pourra excéder 50% de la superficie du lot lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface hors oeuvre nette est constitué par l'industrie ou l'artisanat.

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 60 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface hors oeuvre nette est constitué par le commerce ou le bureau.

Ce coefficient peut être calculé sur un ensemble de parcelles, même non contiguës prises à l'intérieur du site, si pour autant le coefficient appliqué à chaque parcelle reste inférieur à 80%.

M) Dans la zone UGz 31 de la Z.A.C. « Auguste Blanqui » à HALLUIN

Les dispositions des paragraphes I) et II) s'appliquent.

N) Dans la zone UGz 32 de la Z.A.C. « Parc d'activités » à LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS

1) La surface d'emprise des constructions et installations ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

2) Les constructions, voiries, aires de stationnement, aires de stockage, ainsi que toute surface imperméabilisée ne peuvent excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière.

O) Dans la zone UGz 33 de la Z.A.C. de l'UNION à ROUBAIX, TOURCOING et WATTRELOS

Les dispositions des paragraphes I) s'appliquent.

Les dispositions suivantes s'ajoutent :

1) L'emprise au sol n'est pas réglementée sauf dans les secteurs à vocation dominante de parc.

2) Dans les secteurs à vocation dominante de parc, l'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la superficie globale des secteurs, étant entendu que cette disposition ne s'applique pas aux constructions enterrées. Tout projet nécessite un relevé topographique et une étude de végétation.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I) DISPOSITIONS GENERALES

A) Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder :

- la distance comptée horizontalement entre ces deux points lorsque l'axe de la voie constitue la limite avec une zone UA, UB, UC, UD, AUCm, AUDm.

- les 3/2 de la distance comptée horizontalement entre ces deux points dans les autres cas.

Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée.

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

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

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

B) Hauteur à l'égout des toitures

La hauteur des constructions ne peut excéder 21 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière (tel que défini à l'annexe documentaire).

C) Hauteur absolue

1) La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 21 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation (tel que défini à l'annexe documentaire).

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

3) Exceptions :

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

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

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

d) Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées.

e) Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement de l'activité.

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

II) DISPOSITIONS PARTICULIERES A CERTAINES ZONES U.G.z.

En l'absence de dispositions réglementaires spécifiques applicables à une zone UGz, les dispositions générales du paragraphe I) s'appliquent.

A) Dans la zone UGz 1 de la Z.A.C. « La Gaie Perche » à COMINES

1) Hauteur relative

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

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

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

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

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

2) Hauteur à l'égout des toitures

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 17,50 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière (tel que défini à l'annexe documentaire).

3) Hauteur absolue

Elle est limitée à 19,50 mètres.

Toutefois, les exceptions mentionnées au paragraphe I)-C)-4) s'appliquent.

B) Dans la Z.A.C. du « Parc du Moulin » à WAMBRECHIES

1) Dans les zones UGz 3 et UGz 16

+ Hauteur maximum des constructions par rapport aux limites de propriété :

Tout point d'un bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle à 45° par rapport à l'horizontale sur la limite de propriété. La hauteur est comptée du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation (tel que défini à l'annexe documentaire) ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

+ Hauteur absolue

Le point le plus haut d'une construction est le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale est fixée à 21 mètres sous réserve de respecter les servitudes aéronautiques pour les terrains situés au sud du CD dévié et de 7,50 mètres pour les terrains situés au nord du CD dévié.

+ Hauteur en limite sur le giratoire ouest du CD dévié :

La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas être supérieure au 2/3 de la hauteur du bâtiment principal.

La hauteur des constructions réalisées sur les terrains mitoyens au giratoire ouest du CD dévié et sur lesquels figurent les limites d'alignement mentionnées au plan, en façade ne peut pas être inférieure à 5 mètres et supérieure à 12 mètres.

2) Dans la zone UGz 16

- La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas être supérieure au 2/3 de la hauteur du bâtiment principal.

- La hauteur des constructions en façade ne peut pas être inférieure à 5 mètres.

C) Dans la zone UGz 4 de la Z.A.C. « La Rouge Porte » à HALLUIN

La hauteur ne doit pas excéder 20 mètres à la corniche.

D) Dans la Z.A.C. « Eurasanté » à LOOS

(voir schéma en annexe documentaire)

1) Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder :

- la distance comptée horizontalement entre ces deux points : dans les zones UGz 5, UGz 6, UGz 7, UGz 8, UGz 9, UGz 10, UGz 11, UGz 12, UGz 13 et UGz 14,

- les 3/2 de la distance comptée horizontalement entre ces deux points : dans la zone UGz 15.

Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée.

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

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

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

2) Hauteur à l'égout des toitures

La hauteur à l'égout des toitures n'est pas définie.

3) Hauteur absolue

- Dans les zones UGz 5, UGz 6, UGz 8 et UGz 9, le point le plus haut d'une construction est le dessus de l'acrotère du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est définie par un plan horizontal situé à la cote de 58,00 NGF.

- Dans les zones UGz 10, UGz 12 et UGz 13, le point le plus haut d'une construction est le dessus de l'acrotère ou le faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est définie à 13 mètres.

- Dans la zone UGz 7, le dessus de l'acrotère des bâtiments doit se situer à la cote de 58,00 NGF, et les seules émergences pouvant dépasser cette cote sont les ouvrages techniques (de type cheminée) nécessaires par stricte obligation réglementaire de type sécurité. Ces ouvrages techniques ne doivent pas dépasser 1,20 mètres.

- Dans la zone UGz 11, le point le plus haut d'une construction est le dessus de l'acrotère ou le faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

E) Dans les zones UGz 17 et UGz 18 de la Z.A.C. « L'Épinette » à SECLIN

La hauteur des bâtiments n'est pas réglementée.

F) Dans la zone UGz 19 de la Z.A.C. « Parc du Beck » à WATTRELOS

1) Hauteur absolue :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 21 mètres au faitage ou à l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures non incluses).

Toutefois, cette hauteur absolue peut être dépassée pour les équipements techniques qui sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve qu'ils participent parfaitement à la composition architecturale.

2) Hauteur relative :

La hauteur relative est définie comme suit : tout point d'un bâtiment doit être compris dans un gabarit délimité par un angle à 45° par rapport à l'horizontale à partir d'une hauteur de 6 mètres, et ce compté à partir des marges de recul obligatoires inscrites dans le présent règlement.

G) Dans la zone UGz 22 de la Z.A.C. « Le Famchon » à WILLEMS

1) Hauteur relative

Elle n'est pas réglementée dans la Z.A.C.

2) Hauteur à l'égout des toitures

Les constructions ne doivent pas dépasser 9 mètres à l'égout des toitures, à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation (tel que défini à l'annexe documentaire). Les constructions réalisées doivent y comporter au maximum un étage au-dessus du rez-de-chaussée.

3) Hauteur absolue

Elle est limitée à 12 mètres.

H) Dans la Z.A.C. d'HOUPLINES

1) Dans les zones UGz 23 et UGz 24

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures non incluses)

Toutefois, les équipements d'infrastructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

2) Dans la zone UGz 25

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 20 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Les cheminées, antennes, ventilations et autres ouvrages techniques ne sont pas inclus dans ce plafond de hauteur mais doivent faire l'objet d'un soin particulier pour éviter, dans toute la mesure du possible, de nuire à la qualité des paysages.

Toutefois, les équipements d'infrastructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

I) Dans la zone UGz 26 de la Z.A.C. « Le Haut Touquet » à MARQUETTE-LEZ-LILLE

1) Hauteur relative

Les dispositions du paragraphe I)-A) s'appliquent.

2) Hauteur à l'égout des toitures

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière (tel que défini à l'annexe documentaire).

3) Hauteur absolue

La hauteur absolue au faîtage des constructions ne peut excéder 15 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière (tel que défini à l'annexe documentaire).

J) Dans la zone UGz 27 de la Z.A.C. « Parc du Winhoute » à WATTRELOS

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

K) Dans les zones UGz 28 et UGz 29 de la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

L) Dans la zone UGz 30 de la Z.A.C. « Le Moulin Lamblin » à HALLENES-LEZ-HAUBOURDIN

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

Il est précisé pour le calcul de la hauteur relative :

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. Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

M) Dans la zone UGz 31 de la Z.A.C. « Auguste Blanqui » à HALLUIN

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 10 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

N) Dans la zone UGz 32 de la Z.A.C. « Parc d'activités » à LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS

La hauteur absolue au faîtage des constructions ne peut excéder 10 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière (tel que défini à l'annexe documentaire).

O) Dans la zone UGz 33 de la Z.A.C. de l'UNION à ROUBAIX, TOURCOING et WATTRELOS

1) Hauteur relative

Les dispositions des paragraphes I)-A) s'appliquent.

2) Hauteur à l'égout des toitures

a) La hauteur des constructions ne peut excéder 21 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

b) Dans les secteurs de plafond de hauteur spécifique repéré au plan par une étoile, la hauteur des constructions ne peut excéder 30 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3) Hauteur absolue

a) La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 21 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation (tel que défini à l'annexe documentaire).

b) Dans les secteurs de plafond de hauteur spécifique repéré au plan par une étoile, la hauteur des constructions ne peut excéder 30 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation (tel que défini à l'annexe documentaire).

III) 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 l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte à un site urbain ou à un ensemble architectural de qualité.

II) DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

1) Choix des matériaux et traitement des façades

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

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

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

2) Traitement des éléments techniques et des constructions annexes

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

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

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

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

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

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

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

3) Traitement des clôtures

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

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

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

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

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

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

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

b) Traitement des clôtures en limites séparatives

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

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

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

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

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

III) DISPOSITIONS PARTICULIERES A CERTAINES ZONES U.G.z.

En l'absence de dispositions réglementaires spécifiques applicables à une zone UGz, les dispositions générales du paragraphe II) s'appliquent.

A) Dans la zone UGz 1 de la Z.A.C. « La Gaie Perche » à COMINES

1) Traitement des façades et des éléments techniques et constructions annexes

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

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

2) Traitement des clôtures

Les clôtures sont facultatives.

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

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

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

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

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

B) Dans les zones UGz 3 et UGz 16 de la Z.A.C. du « Parc du Moulin » à WAMBRECHIES

1) Traitement des façades et des éléments techniques et constructions annexes

Toute construction doit viser une unité de composition d'aménagement de l'unité foncière.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être situées en façade latérale de mitoyenneté entre lots et doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies communes, de la rocade nord-ouest et du CD dévié et doivent être cernées par une partie du bâtiment ou par une haie.

Tout stockage est interdit dans l'emprise des espaces verts.

Les stockages d'emballage, rebuts, etc. doivent être situés en limite séparative entre parcelles et doivent dans toute la mesure du possible être placée en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies communes, de la rocade nord ouest et du CD dévié, à l'exception de l'enclos poubelle du muret d'accès. Ces zones clairement délimitées doivent être cernées, soit par une partie du bâtiment soit par une haie identique à celle des clôtures.

Les bâtiments annexes ne doivent pas masquer plus de 40 % de la surface de façade du bâtiment principal.

La façade des bâtiments réalisés sur les terrains mitoyens au giratoire ouest du CD dévié et sur lesquels figurent les limites d'alignement mentionnées au plan ou situés dans la zone UGz 16, doit comporter des percements pour au moins 50 % de sa surface.

Pour la façade des bâtiments situés à l'alignement en limite sur le giratoire ouest du CD dévié, l'usage de bardage métallique et du béton gravillonné comme matériaux principaux n'est pas autorisé.

La publicité, les enseignes et pré-enseignes doivent être situées au-dessus du niveau de l'acrotère.

2) Traitement des clôtures

Toute clôture grillagée doit avoir une hauteur de 1,50 mètres et doit être de couleur verte.

Toute haie plantée en limite de parcelle doit être entretenue et maintenue à une hauteur fixe de 1,50 mètres.

Pour des raisons liées à l'activité, il est toléré une hauteur de 2 mètres pour la clôture.

En limite séparative, hors espaces verts figurés au plan, la haie doit être implantée sur la limite de la parcelle et elle doit être doublée si nécessaire de la clôture grillagée côté intérieur.
Aucune clôture ne peut être posée sans haie.

En limite d'espaces verts figurés au plan, la clôture doit être implantée en limite de parcelle sans possibilité de planter une haie.

En limite des voiries de desserte, les clôtures doivent obligatoirement être installées contre les espaces verts figurés au plan et du côté opposé à la voirie.

Le long des rues de Bondues et de Marquette, la haie en façade voirie doit être plantée en limite de parcelle et elle doit être doublée si nécessaire de la clôture grillagée côté intérieur.
Aucune clôture ne doit être posée sans haie.

3) Dispositions communes à l'ensemble des entrées des parcelles

Les accès doivent être encadrés par deux murets situés dans le prolongement de la haie végétale. Ces murets regroupent les portails ; les compteurs des différents concessionnaires, l'enclos poubelles, le logo de la société et son propre éclairage.

Les dimensions de ces murets sont : 1,50 mètres pour la hauteur et 6 mètres en façade pour la longueur totale des deux côtés de l'entrée des parcelles. Ils doivent être obligatoirement réalisés en briques rouges 6,5/11/22.

Dans le cas d'une installation d'un transformateur électrique en limite de propriété, celui-ci peut prendre la place d'un des 2 murets, sa hauteur donne la hauteur du muret du côté de son implantation et il doit être réalisé ou habillé en briques identiques à celles du mur et en vis-à-vis. Les autres contraintes sont maintenues.

Le portail de fermeture de la parcelle peut être implanté en recul par rapport aux murets, afin de ménager une aire d'attente véhicule en dehors des voies publiques.

➤ Entrées des parcelles ouvertes sur la voirie principale

L'entrée et les murets définis ci-dessus doivent être implantés dans l'alignement de la haie située en recul de 2 mètres par rapport à la limite de parcelle.

➤ Entrées des parcelles ouvertes sur les voiries secondaires

L'entrée et les murets définis ci-dessus doivent être implantés dans l'alignement de la haie située en limite de parcelle.

➤ Entrées des parcelles ouvertes sur la rue de Marquette et la rue de Bondues

L'entrée et les murets définis ci-dessus doivent être implantés dans l'alignement de la haie située en limite de parcelle.

C) Dans la zone UGz 4 de la Z.A.C. « La Rouge Porte » à HALLUIN

Les fonds de parcelles visibles de la RN 17 et de la rue de Mouscron doivent obligatoirement être soigneusement traités, de manière à assurer une transition avec les espaces environnants (espaces verts avec arbres de haute-tige, et buissons d'essences variées).

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation doivent être établies de sorte qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation en réduisant, notamment la visibilité aux sorties d'usines.

Au carrefour, les clôtures doivent dégager dans les angles des champs de vue de forme triangulaire, dont les côtés doivent avoir une longueur de 35 mètres mesurés sur les axes à partir du centre du carrefour.

A l'alignement des voies publiques et communes, elles doivent comporter une haie plantée de 1,20 mètres de hauteur.

Ces haies peuvent être doublées à la limite extérieure de la parcelle d'un grillage simple torsion, galvanisé ou plastifié, à mailles carrées, d'une hauteur égale à celle des haies, ou exceptionnellement, si la sécurité l'exige, d'une hauteur maximum de 2 mètres. Les poteaux doivent être soit métalliques et soigneusement entretenus contre la rouille, soit en béton.

Une bordurette en béton, d'une hauteur de 10 cm est souhaitable sur toute la longueur, dans l'axe des poteaux.

Les clôtures situées sur les limites séparatives des parcelles doivent être composées d'un grillage de 2 mètres de hauteur. Les grillages doivent être doublés de part et d'autre d'une haie. Toutefois, si d'un commun accord, deux acquéreurs le souhaitent, le remplacement de la clôture par une haie de 1,20 mètres sur la limite séparative est autorisée.

D) Dans la Z.A.C. « Eurasanté » à LOOS

1) Zones de stockage

➤ Dans la zone UGz 2

Les zones de stockage sont interdites

L'implantation d'enseignes sur les emprises concernées est autorisée sur les murs en béton désactivé de 2,50 mètres de hauteur, de même largeur que le seuil béton, implanté perpendiculairement à la clôture et destiné à recevoir le nom et le lettrage de l'activité privée.

➤ Dans les zones UGz 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 et 15

Les zones de stockage à l'extérieur des matériaux, des matières premières ou produits divers, les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

Le stockage des déchets en limite de l'espace public doit être clôturé et cerné par une haie taillée de 1 mètre de large et de 1,50 mètres de hauteur minimum.

➤ Dans les zones UGz 7 et UGz 8

Le stockage doit obligatoirement être intégré dans la volumétrie des bâtiments.

2) Postes électriques et de gaz

➤ Dans les zones UGz 5, UGz 6, UGz 7, UGz 8, UGz 9 et UGz 13

Les postes électriques et de gaz doivent obligatoirement être intégrés au bâti projeté.

➤ Dans les zones UGz 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14

Les postes électriques et de gaz peuvent être intégrés aux clôtures si les contraintes techniques ne permettent pas leur intégration dans le bâti.

3) Entrées

➤ Chaque accès principal à la parcelle doit affirmer la notion de seuil, de manière unitaire sur l'ensemble du site d'« Eurasanté », dans les secteurs UGz 5, UGz 6, UGz 9, UGz 10, UGz 11 et UGz 12.

➤ En cas de clôture en limite de voie publique dans les secteurs UGz 5, UGz 6, UGz 7, UGz 9, UGz 10, UGz 11 et UGz 12, chaque seuil est constitué par :

- une bande au sol en béton désactivé sur toute la largeur de l'entrée d'une profondeur minimum de 2 mètres.

- un mur en béton désactivé de 2,50 mètres de hauteur, de même largeur que le seuil béton, implanté perpendiculairement à la clôture. Ce mur est destiné à recevoir le nom du bâtiment pour la zone UGz 7 et le lettrage de l'activité privée ou des activités en cas de division parcellaire pour les autres zones.

- deux massifs arbustifs persistants, implantés de part et d'autre du seuil.

➤ Dans les zones UGz 5 et UGz 6, cette règle ne s'applique pas s'il y a eu division parcellaire.

Dans ce cas, s'il y a clôture des parcelles, chacun des seuils doit être constitué par :

- une bande au sol en béton désactivé sur toute la largeur de l'entrée : profondeur minimum 2 mètres

- un mur en béton désactivé de 1,50 mètres de hauteur, de même largeur que le seuil béton, implanté perpendiculairement à la clôture. Ce mur est destiné à recevoir le lettrage de l'activité privée ou des activités en cas de division parcellaire de la zone.

- une haie implantée de part et d'autre du seuil.

4) Enseignes et signalétique

➤ Dans la zone UGz 2

L'implantation d'enseignes sur les emprises concernées est autorisée sur les murs en béton désactivé de 2,50 mètres de hauteur, de même largeur que le seuil béton, implanté perpendiculairement à la clôture et destiné à recevoir le nom et le lettrage de l'activité privée.

➤ Dans les zones UGz 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 et 15

L'affichage publicitaire n'est pas autorisé dans les parties privatives

Les enseignes sont autorisées sous réserve qu'elles indiquent exclusivement le nom de l'entreprise propriétaire ou exploitante des lieux

Les enseignes lumineuses ne sont pas autorisées

Les enseignes doivent être localisées de manière spécifique suivant les zones

➤ Dans l'ensemble des zones à l'exception de la zone UGz 7

L'indication du nom de l'entreprise sur le mur en béton doit être associée aux seuils d'entrée s'ils existent et/ou enseignes fixées sur la ou les façades sans en dépasser le rebord supérieur avec une hauteur maximum des caractères limitée à 1 mètre.

➤ Dans la zone UGz 7, sont autorisées :

L'indication du nom du bâtiment sur le mur en béton prévu à cet effet à proximité de chaque axe de desserte

L'indication du nom du bâtiment sur l'acrotère

➤ Dans la zone UGz 15

Les enseignes implantées sur les bâtiments ne doivent en aucun cas dépasser l'acrotère des bâtiments.

5) Eclairage

Les candélabres à boules sont proscrits

6) Clôtures

➤ Dans la zone UGz 8, les clôtures sont interdites

➤ Dans les autres zones, la clôture n'est pas obligatoire. Si elle s'avère nécessaire pour l'activité, elle doit être :

- en acier galvanisé,
- d'une hauteur inférieure à 2 mètres, sauf réglementation contraire liée aux risques de l'activité concernée,
- doublée de haies plantées sur l'espace privé.

seuils. La réalisation d'éléments de maçonnerie tels que murets est interdite pour les clôtures à l'exception des murs béton des

Toutes clôtures opaques autres que végétales sont interdites.

plan. ➤ Dans les zones UGz 5 et UGz 6, s'il y a clôture rue Eugène Avinée, elle doit être réalisée à l'alignement indiqué au

des seuils. La réalisation d'éléments de maçonnerie tels que murets est interdite pour les clôtures à l'exception des murs en béton

Toutes clôtures opaques autres que végétales sont interdites.

E) Dans les zones UGz 17 et UGz 18 de la Z.A.C. « L'Epinette » à SECLIN

1) Traitement des façades et des éléments techniques et constructions annexes

Les constructions doivent être caractérisées par :

- la simplicité des volumes,
- l'unité des structures et des matériaux,
- l'homogénéité des coloris retenus pour les façades (bardages, panneaux de façade, etc.).

définitive. Les terrains éventuellement réservés aux extensions doivent être plantés ou gazonnés en attendant leur utilisation

Les abris pour véhicules à deux roues doivent être maqués par des massifs d'arbustes à feuillage persistants.

2) Traitement des clôtures

En limite séparative et en front à rue, les clôtures ne sont pas obligatoires, ni même souhaitables.

En cas d'implantation nécessaire pour des raisons de sécurité :

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, en réduisant notamment la visibilité au droit des sorties.

Les clôtures séparant les parcelles des voies publiques primaires et secondaires doivent être implantées à l'intérieur des parcelles à 1 mètre de l'alignement. Dans cet intervalle, une haie à feuillage persistant est obligatoire.

Les clôtures doivent être composées d'un grillage plastifié à mailles carrées ou rectangulaires. Les poteaux doivent être métalliques plastifiés. Les colorations doivent être en harmonie avec l'ensemble architectural. Une bordurette en béton, d'une hauteur de 10 cm est souhaitable sur toute la longueur, dans l'axe des poteaux.

Une bordurette en béton, d'une hauteur de 10 mètres est souhaitable sur toute la longueur, dans l'axe des poteaux.

Les clôtures situées sur les limites séparatives doivent être établies à frais communs et composées d'un grillage tel que décrit ci-dessus.

Dans la zone UGz 18, si d'un commun accord, deux acquéreurs voisins le désirent, il leur est possible, soit de supprimer la clôture sur la limite séparative, soit de la remplacer par une haie.

F) Dans la zone UGz 19 de la Z.A.C. « Parc du Beck » à WATTRELOS

1) Constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux.

Les matériaux de façades doivent être choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, auto-lavables.

Les matériaux de remplissage ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs.

Les façades latérales et arrières doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement de l'entreprise doivent être masquées à la vue, traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur.

Les réservoirs de liquide ou de gaz, situés à l'extérieur des bâtiments doivent être soit enterrés, soit masqués par des talus et des aménagements paysagers.

2) Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toits en pente sont autorisés à condition qu'ils soient masqués par un acrotère se retournant à même hauteur sur tous les côtés (sauf conception architecturale exceptionnelle). Des surhaussements ponctuels sont autorisés.

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment brut apparent est interdite.

3) Clôtures

Les clôtures minérales ne sont pas obligatoires en bordure des voies publiques, des voies de desserte intérieures et en limite séparatives.

S'il en existe, elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres et leur partie pleine ne doit pas excéder une hauteur de 0,50 mètre. Dans leur partie supérieure, elles doivent être ajourées. Ces clôtures doivent toujours être accompagnées d'un support végétal dense à feuillage persistant, planté de telle manière qu'il soit seul visible une fois parvenu à maturité.

4) Publicité

Toutes publicités, enseignes lumineuses ou non, accrochées ou non aux façades des bâtiments ou annexes, doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments et la polychromie employée.

Les façades visibles à partir des voies publiques peuvent être illuminées la nuit par des systèmes d'éclairage non éblouissants pour les usagers de ces voies.

5) Antennes

Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées sur les façades sur rue et doivent être le moins possible visibles des voies.

G) Dans la zone UGz 22 de la Z.A.C. « Le Famchon » à WILLEMS

Les clôtures en limite du domaine public doivent être constituées de grillage plastifié rigide ou semi-rigide de couleur verte, doublé de haies vives. Leur hauteur maximum est de 2 mètres. Les murs bahuts en brique (hauteur maxi 0,80 mètre) sont autorisés sous réserve d'harmoniser ceux-ci avec les constructions. Les autres clôtures doivent être constituées de haies vives et/ou de grillage plastifié de couleur verte d'une hauteur maximum de 2 mètres.

H) Dans la Z.A.C. d'HOUPLINES

1) Traitement des constructions dans les zones UGz 23, UGz 24 et UGz 25

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux.

- Les matériaux de façade doivent être choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, auto lavables.

Les matériaux de remplissage ne peuvent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs.

Les parements extérieurs doivent être traités avec soin de façon à présenter un bâti intégrable au milieu.

Les façades latérales et arrières doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement de l'entreprise doivent être masquées à la vue, traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec un paysagement extérieur.

- Les réservoirs de liquides ou de gaz, situés à l'extérieur des bâtiments doivent être soit enterrés, soit masqués par des talus et aménagements paysagés.

- L'installation de panneaux publicitaires est interdite sur les parcelles réservées aux activités. Ne sont autorisées que les enseignes et pré-enseignes avec nom et raison sociale de la firme et la publicité qui lui est propre. Celles-ci doivent s'intégrer soit aux bâtiments (échelle, forme, couleur), soit à la clôture ou au sein d'un muret technique.

2) Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toits en pente sont autorisés à condition qu'ils soient masqués par un acrotère se retournant à même hauteur sur les côtés (sauf conception architecturale exceptionnelle), des surhaussements ponctuels sont autorisés.

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment brut est interdite.

3) Clôtures

➤ Dans les zones UGz 23 et UGz 25

+ Clôtures sur voies et espaces communs :
Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles sont requises, tant à l'alignement, que sur les marges de recul, les seules clôtures autorisées sont :

- un muret de 0,70 mètre de hauteur en brique ou avec couronnement brique, éventuellement surmonté d'un barreaudage ou grillage dessinés en éléments verticaux, d'une hauteur de 0,90 mètre à 1,30 mètres, doublé d'une haie vive,
- un barreaudage ou grillage dessinés en éléments verticaux, d'une hauteur comprise entre 1,60 et 2 mètres, doublé d'une haie vive,
- une haie vive dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 2 mètres.

Les portails doivent être traités en harmonie avec la clôture et leur hauteur ne doit pas dépasser celle de la clôture.

+ Autres clôtures en limite de Z.A.C. :

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage de couleur verte, de 2 mètres de hauteur maximale, dissimulé dans une haie vive.

+ Clôtures le long des limites séparatives :
Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures édifiées le long des limites de propriété doivent être constituées soit de haies, éventuellement doublées d'un grillage de 2 mètres maximum intégré à la haie, soit d'un mur en briques de 0,70 mètres de hauteur avec barreaudage ou grillage éventuel, similaire à la clôture sur voirie.

+ Clôtures de sécurité supplémentaires :

Les clôtures dites de « sécurité » sont admises pour les activités qui le justifient, et doivent faire l'objet d'une étude particulière lors du dépôt de permis de construire afin de garantir leur non-visibilité depuis la voirie publique.

Le projet précis des clôtures (en plan et élévation) doit figurer dans le dossier de permis de construire.

➤ Dans les zones UGz 23, UGz 24 et UGz 25

Les clôtures à proximité immédiate des accès des bâtiments ou des carrefours, doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

I) Dans la zone UGz 26 de la Z.A.C. « Le Haut Touquet » à MARQUETTE-LEZ-LILLE

Les dispositions du paragraphe II) s'appliquent.

Pour les clôtures, la disposition suivante s'ajoute : les clôtures édifiées en limite séparative avec les zones UCz 3 et UCz 4 de la Z.A.C. « Le Haut Touquet » à MARQUETTE-LEZ-LILLE doivent être constituées de haies vives et de grilles.

J) Dans la zone UGz 27 de la Z.A.C. « Parc du Winhoute » à WATTRELOS

Les dispositions des paragraphes I) et II) s'appliquent.

K) Dans les zones UGz 28 et UGz 29 de la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL

Les dispositions des paragraphes I) et II) s'appliquent.

Il est ajouté pour les zones UGz 28 et UGz 29 :

- les clôtures assurant la fermeture de cours de service doivent être construites en murs en plein. En limite de voie publique, les clôtures doivent observer un recul de 2 mètres, celui-ci doit être planté de haies vives et de plantes arbustives.

- ou les constructions à usage tertiaire sur une même unité foncière, dans le cas de plusieurs bâtiments, toutes les toitures doivent être traitées de la même manière.

L) Dans la zone UGz 30 de la Z.A.C. « Le Moulin Lamblin » à HALLENES-LEZ-HAUBOURDIN

Les dispositions des paragraphes I) et II) s'appliquent.

Les dispositions suivantes s'ajoutent :

- Les parties de bâtiments visibles depuis les RD 941, RD 341 et RD 241 doivent présenter une qualité architecturale et paysagère soignée.

- pour les clôtures :

a) En bordure des voies de circulation

Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques ou des voies de desserte interne à la zone.

S'il en existe, elles doivent, à proximité immédiate des accès des établissements industriels ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation, être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation en réduisant notamment la visibilité aux sorties de véhicules.

b) En bordure de la Becque longeant et traversant la zone
La servitude de 6 mètres permettant l'accessibilité aux engins de curage comptée à partir du haut de la berge impose un recul des clôtures de 6 mètres à partir du haut de la berge afin qu'il n'existe aucun obstacle entre la bande de servitudes et la becque elle-même.

M) Dans la zone UGz 31 de la Z.A.C. « Auguste Blanqui » à HALLUIN

Les dispositions des paragraphes I) et II) s'appliquent.

S'ajoutent les dispositions suivantes :

- la limite séparative séparant les zones UGz 31 et UCz 9 doit faire l'objet d'un traitement paysager assurant une transition avec le mail planté.

- les aires de stockage et de livraison doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des zones d'habitat situées à proximité. Elles doivent être cernées, hors accès, par une haie végétalisée doublée d'un grillage. La hauteur des haies doit permettre de dissimuler ces aires.

- les accès aux aires de livraisons et de stockage doivent être fermés.

N) Dans la zone UGz 32 de la Z.A.C. « Parc d'activités » à LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS

1) Les dispositions des paragraphes I) et II) s'appliquent à l'exception du paragraphe II)-3).

2) Traitement des clôtures :

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

- Les clôtures édifiées en limite de voie privée ou publique doivent observer un retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement. Ce retrait doit être planté de haies vives.

- Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

- Les clôtures pleines ou murs bahuts ne sont pas autorisés.

b) Traitement des clôtures en limites séparatives

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

- Les clôtures pleines ou murs bahuts ne sont pas autorisés.

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères complète le document du P.L.U.

O) Dans la zone UGz 33 de la Z.A.C. de l'UNION à ROUBAIX, TOURCOING et WATTRELOS

1) Principe général

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte à un site urbain ou à un ensemble architectural de qualité. L'utilisation d'éco-matériaux sera privilégiée pour le traitement des aspects extérieurs des constructions.

Les éco-matériaux sont des matériaux de construction aux avantages environnementaux et sanitaires démontrés par des organismes indépendants tels que le CD2E ou Viba-Expo, ou ayant obtenus des éco-labels officiels. Il s'agit de matériaux de type : bloc monomur béton cellulaire autoclavé, bloc monomur terre cuite à isolation répartie, pierre ponce à isolation répartie, briques de production régionale, blocs en pierre reconstituée colorée, panneaux entrecollés en bois massif, etc.

2) Les dispositions du paragraphe II) s'appliquent.

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 doivent être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

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

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

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

SECTION I - DISPOSITIONS GENERALES

I) CONDITIONS GENERALES DE REALISATION

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 appelé dans les dispositions générales du présent règlement.

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

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

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

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

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

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

II) TAILLE DES PLACES

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

III) NORMES

1) Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :

a) pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

b) pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

2) Pour les constructions à usage de commerce ou de bureaux, il doit être créé au moins une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

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

IV) 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.

V) TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

SECTION II - DISPOSITIONS PARTICULIERES A CERTAINES ZONES U.G.z.

En l'absence de dispositions réglementaires spécifiques applicables à une zone UGz, les dispositions générales du paragraphe I) s'appliquent.

I) NORMES

A) Dans la zone UGz 1 de la Z.A.C. « La Gaie Perche » à COMINES

a) Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

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

B) Dans les zones UGz 3 et UGz 16 de la Z.A.C. du « Parc du Moulin » à WAMBRECHIES

Il doit être aménagé :

- pour les surfaces de bureaux, 1 place de stationnement par 40 m² de S.H.O.N.
- pour les surfaces d'entrepôts, locaux industriels, etc., 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher

hors œuvre nette.

C) Dans la zone UGz 4 de la Z.A.C. « La Rouge Porte » à HALLUIN :

1) Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

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

D) Dans la Z.A.C. « Eurasanté » à LOOS

1) Dans les zones UGz 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 15

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- 1 place pour 45 m² de S.H.O.N. pour les surfaces de bureaux,
- 1 place pour 70 m² de S.H.O.N. pour les surfaces d'activités mixtes (bureaux + laboratoire ou production),
- 1 place pour 200 m² de S.H.O.N. pour les surfaces d'entrepôt, locaux de production, etc.,
- 1 place par logement.

2) Dans les zones UGz 5 et UGz 6

Le stationnement est interdit sur l'avenue Eugène Avinée entre l'espace public et l'alignement indiqué au plan.

Le lieu d'implantation du stationnement extérieur est réglementé dans la zone considérée et non pas sur l'unité foncière bâtie concernée.

Dans le cas où la zone est divisée en plusieurs entités foncières, le stationnement extérieur est interdit sur 1/3 nord de la zone en limite des voies publiques.

Dans le cas où la zone n'est pas divisée en plusieurs entités foncières, le stationnement extérieur est interdit sur la moitié nord de la zone.

3) Dans la zone UGz 7

Les stationnements peuvent être réalisés de trois manières différentes :

- à l'extérieur sur les emprises figurant au plan sur le sud des terrains,
- en ouvrage dans les emprises constructibles,
- une partie du stationnement des véhicules peut s'effectuer dans l'emprise prévue de l'autre côté de la voirie structurante, dans la zone UGz 10.

E) Dans la Z.A.C. « L'Epinette » à SECLIN

1) Dans la zone UGz 17

Il doit être prévu

- 1 place de stationnement pour 60 m² de S.H.O.N. de bureaux,
- 1 place de stationnement pour 40 m² de S.H.O.N. de commerce,
- 1 place de stationnement par chambre à hauteur de 75% des chambres d'hôtel.

2) Dans la zone UGz 18

Il doit être prévu 1 place de stationnement pour 100 m² de S.H.O.N.

F) Dans la zone UGz 19 de la Z.A.C. « Parc du Beck » à WATTRELOS

Le nombre de places de stationnement (sur la base de 25 m² par place) doit se conformer au minimum aux prescriptions suivantes :

- pour les constructions à usage de bureaux: 1 place pour 40 m² de S.H.O.N.,
- pour les activités industrielles, artisanales et tertiaires : 1 place pour 60 m² de S.H.O.N.,
- pour le stockage et activités similaires : 1 place pour 500 m² de S.H.O.N. réservée au stockage,
- pour les surfaces commerciales de service et activités similaires: 1 place pour 25m² de S.H.O.N.,
- pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

A ces places à aménager pour les véhicules particuliers, s'ajoutent les espaces à réserver pour l'évolution et le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

G) Dans la zone UGz 22 de la Z.A.C. « Le Famchon » à WILLEMS

1) Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

2) Pour les constructions à usage de commerce ou de bureaux, il doit être créé au moins une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

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

H) Dans les zones UGz 23, UGz 24 et UGz 25 de la Z.A.C. d'HOUPLINES

Le nombre de places de stationnement (sur la base de 25 m² par place) doit se conformer au minimum aux prescriptions suivantes :

- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 40 m² de S.H.O.N.,
- Pour les activités de stockage : 1 place pour 60 m² de S.H.O.N.,
- Pour le stockage : 1 place pour 500 m² de la S.H.O.N. réservée au stockage,
- Pour les surfaces commerciales à usage de services : 1 place pour 25 m² de S.H.O.N.,
- Pour les autres surfaces commerciales : 6 places pour 100 m² de surface de vente,
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

I) Dans la zone UGz 26 de la Z.A.C. « Le Haut Touquet » à MARQUETTE-LEZ-LILLE

1) Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :
- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

2) Pour les constructions à usage de commerce ou de bureaux, il doit être créé au moins une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

3) Pour les constructions à usage artisanal, il doit être créé au moins une place de stationnement par 60 m² de S.H.O.N.

4) les dispositions de la section I)-IV) s'appliquent.

J) Dans la zone UGz 27 de la Z.A.C. « Parc du Winhoute » à WATTRELOS

Les dispositions de la section I) s'appliquent.

K) Dans les zones UGz 28 et UGz 29 de la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL

Les dispositions de la section I) paragraphe III) s'appliquent.

Les dispositions de la section I) paragraphe IV) s'appliquent, mais pour les paragraphes 2) et 3) les places doivent être réalisées dans un rayon de 100 mètres.

L) Dans la zone UGz 30 de la Z.A.C. « Le Moulin Lamblin » à HALLENES-LEZ-HAUBOURDIN

1) Les dispositions de la section I) s'appliquent sauf le paragraphe V).

Il est ajouté aux dispositions de la section I) paragraphe III) :

- Pour les bâtiments à usage industriel et artisanal, il doit être créé au moins un place de stationnement par 120 m² de surface hors d'œuvre.

- Pour les entrepôts, il doit être créé au moins un place de stationnement par 200 m² de surface hors d'œuvre.

M) Dans la zone UGz 31 de la Z.A.C. « Auguste Blanqui » à HALLUIN

Les dispositions de la section I) paragraphes I)-II)-III) et IV) s'appliquent.

N) Dans la zone UGz 32 de la Z.A.C. « Parc d'activités » à LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS

Les dispositions de la section I) paragraphes I), II), III) et IV) s'appliquent.

La dispositions suivante s'ajoute : 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.

O) Dans la zone UGz 33 de la Z.A.C. de l'UNION à ROUBAIX, TOURCOING, et WATTRELOS

Les dispositions de la section I) paragraphes I), II) et IV) et s'appliquent.

Les dispositions suivantes s'ajoutent :

1) Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

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

3) Normes pour les constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) et transformations de surface brute en surface nette.

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.

a) Pour les activités artisanales

Il doit être créé au minimum :

+ Dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun repérés au plan, une place par 150 m² de surface hors oeuvre nette.

+ En dehors des périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun repérés au plan, une place par 75 m² de surface hors oeuvre nette.

b) 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 :

+ Dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun repérés au plan, une place par 80 m² de surface hors oeuvre nette.

+ En dehors des périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun repérés au plan, une place par 40 m² de surface hors oeuvre nette.

+ Pour les commerces de plus de 300 m² de S.H.O.N. une zone de chargement, de déchargement, de manutention, adaptée aux besoins de l'établissement doit être créée.

c) Pour les activités industrielles, 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.

d) Pour les hôtels

+ Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface hors oeuvre nette.

+ Une zone de dépose des clients et des marchandises doit être créée pour les hôtels de plus de 50 chambres.

II) TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

A) Dans la zone UGz 1 de la Z.A.C. « La Gaie Perche » à COMINES

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

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

B) Dans la Z.A.C. « Eurasanté » à LOOS

➤ Dans les zones UGz 2 et UGz 15

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'au minimum deux arbres de haute tige par 150 m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation, avec un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent et avec une protection efficace contre les chocs des véhicules.

➤ Dans la zone UGz 7

Les aires de stationnement extérieures doivent être bordées par des haies taillées de 1 mètre de large.

➤ Dans la zone UGz 9

Les zones de stationnement doivent être bordées de haies taillées de 1 mètre de large. Dans le cas où la zone de stationnement est limitrophe de l'espace public, la haie bocagère de 2 mètres se substitue à la haie taillée côté espace public.

➤ Dans la zone UGz 10

Les zones de stationnement sur espaces privé doivent être bordées de haies taillées de 1 mètre de large. Dans le cas où la zone de stationnement est limitrophe d'espace public, une haie vive de 2 mètres de large se substitue à la haie taillée côté espace public.

➤ Dans les zones UGz 11 et UGz 12

A l'intérieur de la parcelle, les aires de stationnement doivent être bordées par des haies taillées de 1 mètre de largeur, et ponctuées toutes les 6 places d'un arbre.

C) Dans les zones UGz 17 et UGz 18 de la Z.A.C. « L'Épinette » à SECLIN

Les abris pour véhicules à deux roues doivent être masqués par des massifs d'arbustes à feuillage persistant.

➤ Dans la zone UGz 17

Les parcs de stationnement de plus de 500 m² doivent être traités avec des plantations.

➤ Dans la zone UGz 18

Les surfaces de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour 4 places de stationnement de véhicules légers. Elles doivent si possible être intégrées aux espaces verts.

D) Dans la zone UGz 19 de la Z.A.C. « Parc du Beck » à WATTRELOS

Les parcs de stationnement des véhicules légers à l'air libre doivent être traités avec des plantations et être plantés à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 150 m² de terrain affecté au stationnement (y compris les voies de circulation).

E) Dans la zone UGz 22 de la Z.A.C. « Le Famchon » à WILLEMS

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 150 m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

F) Dans la zone UGz 26 de la Z.A.C. « Le Haut Touquet » à MARQUETTE-LEZ-LILLE

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 150 m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation, avec un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent et avec une protection efficace contre les chocs des véhicules.

G) Dans la zone UGz 27 de la Z.A.C. « Parc du Winhoute » à WATTRELOS

Les dispositions de la section I)-V) s'appliquent.

H) Dans les zones UGz 28 et UGz 29 de la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL

Toute aire de stationnement de plus de 15 places doit être plantée à raison d'au moins 1 arbre de diamètre minimal 25-30 cm pour 15 places avec un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent et une protection efficace contre les chocs des véhicules. Toute aire de stationnement doit également être plantée d'arbustes avec une épaisseur de 30 cm minimale de terre végétale, à raison d'1m² au moins pour 20 places. Les arbres et plantations arbustives doivent être regroupés en fonction d'un plan paysager établi sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

I) Dans la zone UGz 30 de la Z.A.C. « Le Moulin Lamblin » à HALLENNES-LEZ-HAUBOURDIN

Les dispositions de la section I paragraphe V), en matière de traitement paysager des aires de stationnement, sont remplacées par :

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 14 à 16 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

J) Dans la zone UGz 31 de la Z.A.C. « Auguste Blanqui » à HALLUIN

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison :

- d'un arbre de haute tige pour six places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire de stationnement, avec une circonférence de 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

- d'1 m² de haie basse (60 cm) pour six places en disséminant ces haies sur l'ensemble de l'aire de stationnement. Cette haie doit avoir une largeur de 50 cm minimum.

K) Dans la zone UGz 32 de la Z.A.C. « Parc d'activités » à LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS

Les dispositions de la section I) paragraphe V) s'appliquent.

L) Dans la zone UGz 33 de la Z.A.C. de l'UNION à ROUBAIX, TOURCOING et WATTRELOS

L'utilisation d'essences représentatives de la biodiversité régionale est privilégiée pour le traitement paysager des aires de stationnement.

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

I) DISPOSITIONS GENERALES

1) Espaces libres de chaque unité foncière

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être végétalisés avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

2) 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.

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.

5) Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zones UA, UB, UC, UD, UP, AUCm, AUDm, A, NE et NP doivent être plantés d'arbres de haute tige, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

6) 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.

II) DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CERTAINES ZONES UGz

En l'absence de dispositions réglementaires spécifiques applicables à une zone UGz, les dispositions générales du paragraphe I) s'appliquent.

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

A) Dans la zone UGz 1 de la Z.A.C. « La Gaie Perche » à COMINES

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

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

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

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

Les terrains éventuellement réservés aux extensions doivent être plantés ou engazonnés en attendant leur utilisation définitive.

B) Dans les zones UGz 3 et UGz 16 de la Z.A.C. du « Parc du Moulin » à WAMBRECHIES

1) Plantations

L'emprise au sol des surfaces non imperméabilisées doit obligatoirement être traitée en espace vert, au minimum engazonné.

Les espaces plantés doivent représenter au minimum 20% de la surface de la parcelle.

Ces espaces plantés doivent être composés de :

- un arbre tige pour 100 m² d'espaces verts (hors les espaces de prescriptions paysagères portées au plan) avec un minimum de 10 arbres tiges par parcelle,
- et un minimum de 20% (compris les espaces de prescriptions paysagères portées au plan) de la surface espace vert plantés d'arbustes.

Le reste de la surface espace vert doit être au minimum engazonné.

Chaque parcelle doit être cernée à sa périphérie intérieure par une bande plantée ou engazonnée d'une largeur minimum de 3 mètres : bande d'espace vert de recul avant toute surface imperméabilisée à l'exception de la limite de voirie principale où la bande plantée doit être située à l'extérieur de la haie.

Sont exclus :

- les arbres tels les conifères nord-américains tels que thuya et chamaecyparis.
- les arbustes tels les conifères sans distinction de genres, d'espèces et de variétés.

2) Haie et clôture

Toute haie plantée en limite de parcelle doit être une haie arbustive d'essence identique à celle qui constitue la haie plantée en limite de voirie publique ; cette haie doit être entretenue et maintenue à une hauteur fixe de 1,50 mètres.

3) Hauteur des arbres

Tout arbre isolé compris dans les carrés verts représentés au plan doit avoir une hauteur minimale de 4 mètres.

Autour des échangeurs, les espaces verts représentés au plan doivent comprendre des plantations d'arbustes bas d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,70 mètre.

Les espaces verts autres que ceux mentionnés aux alinéas ci-dessus et autres que ceux de la rue de Bondue doivent comprendre des plantations d'arbustes d'une hauteur de 1,50 mètres.

C) Dans la zone UGz 4 de la Z.A.C. « La Rouge Porte » à HALLUIN

La surface perméable doit au moins être égale à 35 % de l'ensemble de la surface du terrain.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, et aires de service et de stationnement doivent être obligatoirement plantées ou réservées à des espaces ludiques à concurrence minimale de 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Les marges de recul par rapport aux voiries doivent comporter des espaces verts, des arbres de haute-tige et des buissons d'essences variées, associés éventuellement avec les aires de stationnement.

D) Dans la Z.A.C. « Eurasanté » à LOOS

1) Dans les zones UGz 9, UGz 10, UGz 11, UGz 12 et UGz 13

L'emprise au sol des surfaces non imperméabilisées doit être obligatoirement traitée en espace vert, au minimum engazonné.

2) Dans les zones UGz 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14

A l'exception des zones UGz 7 et UGz 8, 20% de la superficie des parcelles privées doivent obligatoirement être affectés aux espaces verts et plantations.

Il est exigé au minimum un arbre (à grand développement, petit arbre, arbres en cépée) par 150 m² de surface non bâtie.

Ceux ci peuvent être intégrés dans les plantations obligatoires en limite d'espace public.

Les essences végétales doivent être essentiellement de type rustique, privilégiant des floraisons et des colorations saisonnières (printemps et automne).

Les règles d'implantation des végétaux à respecter en limite de parcelle privée sont les suivantes :

- + les arbres doivent être plantés à une distance minimale de 2 mètres,
- + les arbustes composant les différentes typologies des haies doivent être plantés à une distance minimum de 0,50 mètre si sa hauteur ne dépasse pas 2 mètres. La distance passe à 0,70 mètre si la haie se situe le long de la clôture.

Les éléments de paysages correspondent :

➤ aux haies bocagères situées en limite séparatives :

De hauteur minimum de 2 mètres et de largeur minimum de 2 mètres, elles sont constituées d'arbustes avec au minimum trois espèces végétales, dont 1/3 persistant et 2/3 caduques, et des petits arbres tige ou en cépée plantés en quinconce ou en aléatoire. Elles pourront être renforcées par des alignements d'arbres plantés en quinconce ou en aléatoire.

➤ aux haies vives situées en limite de l'espace public et de l'espace privatif :

De hauteur minimum de 1,50 mètres et de largeur minimum de 2 mètres, elles sont constituées d'arbustes avec au minimum trois espèces végétales dont 1/3 persistant et 2/3 caduques. Elles pourront être doublées par des alignements d'arbres plantés en quinconce ou en aléatoire.

➤ aux haies taillées qui délimitent les aires de stationnement internes à chaque parcelle et les aires de stockage de déchets :

D'une largeur de 1 mètre et d'une hauteur de 1 mètre à 1,50 mètres pour le stationnement et 1,50 mètres pour les aires de stockage, elles sont composées d'arbustes persistants. Elles pourront être doublées par des alignements d'arbres plantés en quinconce ou en aléatoire.

➤ aux noues :

Dans les zones UGz 10, UGz 11 et UGz 12, lorsque la parcelle doit assurer la rétention des eaux pluviales par des noues d'écoulement, ces noues sont situées au point bas de la parcelle, végétalisées, installées dans la parcelle en limite foncière aval et perpendiculairement à la voie secondaire nord-sud structurante.

Les noues doivent être rendues étanches (étanchéité non visible) et être végétalisées avec une végétation de zone humide (type ripisylve).

➤ aux arbres de plantation d'ornement :

Les haies vives, les haies taillées et les noues végétalisées doivent être doublées ou soulignées par des arbres en cépées ou à petit développement (8 à 10 mètres).

Les espaces ouverts, engazonnés ou minéralisés doivent être ponctués par de grands arbres à grand et moyen développement (+15mètres).

3) Dans les zones UGz 5 et UGz 6

Un espace vert de 5 mètres de largeur doit être réalisé le long de la route départementale 48. Il sera composé d'une haie vive de 2 mètres doublée d'une bande de plantation de 3 mètres de large, constituée d'arbres en cépées ou de petits arbres implantés sur engazonnement, prairie fleurie, ou tapis de vivaces couvre sol.

Si l'espace est clôturé en limite parcellaire privée, la clôture doit être doublée d'une haie taillée de 1 mètre de large.

Les zones de stationnement doivent être bordées de haies taillées de 1 mètre de large

Dans le cas où la zone de stationnement est limitrophe de l'espace public, la haie vive de 2 mètres se substitue à la haie taillée côté espace public.

Dans le cas où la zone de stationnement est limitrophe à la clôture parcellaire privée, la haie bocagère de 1 mètre se substitue à la haie taillée côté clôture parcellaire privée.

4) Dans la zone UGz 9

Une haie bocagère de 2 mètres minimum de large, renforcée d'arbres à petit développement, doit être plantée le long du chemin des Postes.

Si l'espace est clôturé en limite des autres voies publiques ou privées, la clôture doit être doublée d'une haie bocagère de 2 mètres de large.

5) Dans la zone UGz 10

Le long de la zone de stationnement en limite de la voirie structurante, la haie vive de 2 mètres doit être doublée d'une bande de plantations arbustives et de plantations d'arbres (en cépées et à petit développement) de 3 mètres, portant ainsi à 5 mètres minimum la largeur de l'espace planté.

La haie vive de 2 mètres de large doit être plantée sur la ou les parcelles privatives en limite parcellaire avec la zone de stationnement parallèle à la voirie structurante telle que figurant au plan.

6) Dans la zone UGz 11

Un espace vert de 7 mètres de largeur doit être planté en limite de la RD 147.

Il doit être composé d'une bande de plantations arbustives à feuillage argenté de 5 mètres de large, doublé d'un alignement d'arbres à grand développement.

En limite de la voirie structurante nord-sud, une bande de plantation de 5 mètres de large doit être réalisée dans les marges de recul figurant au plan. Elle doit être composée d'une haie vive doublée d'un alignement d'arbres.

7) Dans la zone UGz 12

Dans le cas d'un alignement partiel du bâti en limite des voies publiques, une haie taillée d'une largeur de 1 mètre doit être plantée le long des voies publiques sur les parties non bâties et doublées d'un alignement d'arbres, sur les parties non bâties, en limite des voies publiques.

8) Dans les zones UGz 2 et UGz 15

20% de la superficie des unités foncières doit obligatoirement être affectés aux espaces verts et plantations.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige

Les espaces libres de toute construction et toute aire de stationnement doivent être plantés d'arbres de première grandeur dans une fosse d'un volume de 8 m³ de terre végétale (profondeur 2 mètres), ou d'arbres en cépée solitaires dans une fosse d'un volume de 6 m³ de terre végétale (profondeur 1,50 mètres).

En cas de clôture en limite de la voirie structurante et de l'Avenue Eugène Avinée, une haie bocagère de 2 mètres doit être réalisée.

E) Dans la Z.A.C. « L'Épinette » à SECLIN

1) Dans les zones UGz 17 et UGz 18

Les espaces libres intérieurs plantés ou engazonnés doivent couvrir un minimum 20 % de la superficie de l'unité foncière. Les parkings réalisés en dalles béton perforé permettant l'engazonnement ne sont pas considérés comme faisant partie de ces 20 %.

Il doit être planté au moins un arbre pour 100 m² d'espace vert.

Les terrains éventuellement réservés aux extensions doivent être plantés ou engazonnés en attendant leur utilisation définitive.

2) Dans la zone UGz 18

Les marges de recul doivent être plantées sur une largeur minimum de 5 mètres à l'aide d'arbres ou d'arbustes. Cette règle peut faire l'objet d'une dérogation si les surfaces non plantées dans les marges de recul sont compensées en surface équivalente à l'intérieur du lot concerné.

F) Dans la zone UGz 19 de la Z.A.C. « Parc du Beck » à WATTRELOS

Chaque unité foncière doit être occupée au minimum sur 15% de sa surface totale par des espaces verts plantés.

Les parties non construites qui ne seraient ni nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, ni au stockage, notamment les marges de recul ou d'isolement, doivent être aménagées en espaces verts.

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces plantés.

Les marges de recul en bordure des limites séparatives doivent être engazonnées et plantées d'essences arborescentes et arbustives sur les 2/3 de leur linéaire.

Les terrains de la parcelle réservés à l'emprise future de bâtiment doivent être engazonnés. Les talus doivent être plantés.

Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

G) Dans la Z.A.C. d'HOUPLINES

1) Dans les zones UGz 23, UGz 24 et UGz 25

Outre les obligations découlant des informations portées au plan, les parties non construites qui ne seraient ni nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, ni au stockage, notamment les marges de recul ou d'isolement, doivent être aménagées en espaces verts.

Ces espaces verts doivent être plantés.

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés.

Les marges de recul en bordure des limites séparatives doivent être engazonnées et plantées d'essences arborescentes et arbustives sur les 2/3 de leur linéaire.

Les marges de recul le long des becques doivent être impérativement engazonnées et plantées d'arbres de haute tige d'essences adaptées à l'eau.

2) Dans les zones UGz 23 et UGz 25

Les marges de recul en bordures des zones à vocation d'habitat, doivent comporter des arbres de haute tige à raison d'1 arbre pour 25 m² de terrain.

Les plantations doivent avoir été réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

H) Dans la zone UGz 26 de la Z.A.C. « Le Haut Touquet » à MARQUETTE-LEZ-LILLE

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

I) Dans la zone UGz 27 de la Z.A.C. « Parc du Winhoute » à WATTRELOS

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

J) Dans les zones UGz 28 et UGz 29 de la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL

La surface paysagée doit correspondre à 15 % de l'unité foncière y compris l'accompagnement des aires de stationnement, dont 50 % en gazon ou prairie et 50 % en massif planté, à raison d'un plan minimum par m², dont plans forestiers, baliveaux et arbustes.

Les arbres de haute tige, diamètre 25-30 cm minimum sont plantés à raison d'au moins 1 arbre pour 95 m² de surface d'espaces verts.

K) Dans la zone UGz 30 de la Z.A.C. « Le Moulin Lamblin » à HALLENES-LEZ-HAUBOURDIN

1) Les espaces plantés doivent couvrir au moins 20% de la superficie du terrain. Il est conseillé d'utiliser des essences régionales pour assurer une homogénéité visuelle.

2) Le nombre minimum d'arbres à planter est d'un arbre de haute tige pour 500 m² de surface engazonnée à regrouper dans la mesure du possible en petits massifs autour des bâtiments.

3) les marges de recul par rapport aux voiries doivent être traitées en espaces verts, arbres de haute tige et buissons d'essences variées.

4) les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zones A, NE et NP doivent être plantés d'arbres de haute tige.

5) Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être végétalisés avec une épaisseur minimale de 30 cm de terre végétale.

6) Un traitement paysager fort doit être réalisé dans les marges de recul des RD 941 et 341 et dans les secteurs d'intérêt paysager repérés au plan.

L) Dans la zone UGz 31 de la Z.A.C. « Auguste Blanqui » à HALLUIN

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

M) Dans la zone UGz 32 de la Z.A.C. « Parc d'activités » à LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS

Les espaces végétalisés doivent couvrir au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière.

N) Dans la zone UGz 33 de la Z.A.C. de l'UNION à ROUBAIX, TOURCOING, et WATTRELOS

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

Les essences végétales plantées doivent être diversifiées et représentatives de la biodiversité régionale.

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 du sujet 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 devra 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

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

A) Dans la zone UGz 1 de la Z.A.C. « La Gaie Perche » à COMINES

La S.H.O.N. pour l'ensemble de la zone est fixée à 460.000 m².

B) Dans l'ensemble des zones UGz 3 et UGz 16 de la Z.A.C. du « Parc du Moulin » à WAMBRECHIES

La S.H.O.N. est fixée à 240.000 m².

C) Dans la zone UGz 4 de la Z.A.C. « La Rouge Porte » à HALLUIN

Le C.O.S. défini par le rapport du volume des bâtiments mesuré en mètres cubes, à la surface du lot mesurée en mètres carrés, est au maximum de six.

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

- les aires de stockage de matériel ou de produits de fabrication

- les bassins de décantation, de traitement, de recyclage, etc.
- les conduits de cheminées d'évacuation de vapeurs ou fumées les cuves, chaufferies, silos, etc.
- et tout dispositif ou appareillage externe nécessaire à la bonne marche de l'installation.

D) Dans la Z.A.C. « Eurasanté » à LOOS

- 1) pour l'ensemble des zones UGz 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 : la S.H.O.N. maximale est fixée à 95.000 m².
- 2) pour la zone UGz 15 : la S.H.O.N. maximale est de 5.000 m², non compris les constructions existantes au 1^{er} juillet 2001.

E) Dans la Z.A.C. « L'Épinette » à SECLIN

- 1) pour la zone UGz 17 : la S.H.O.N. est de 200.000 m².
- 2) pour la zone UGz 18 : la S.H.O.N. est de 200.000 m².

F) Dans la zone UGz 19 de la Z.A.C. « Parc du Beck » à WATTRELOS

La S.H.O.N. maximale est de 187.500 m². Cette norme n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure.

G) Dans la zone UGz 22 de la Z.A.C. « Le Famchon » à WILLEMS

La S.H.O.N. maximale est de 8.000 m².

H) Dans de la Z.A.C. d'HOUPLINES

- 1) pour la zone UGz 23 : la S.H.O.N. maximale est de 115.000 m². Cette norme n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure
- 2) pour la zone UGz 24 : la S.H.O.N. maximale est de 11.000 m². Cette norme n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure
- 3) pour la zone UGz 25 : la S.H.O.N. maximale est de 94.500 m².

I) Dans la zone UGz 26 de la Z.A.C. « Le Haut Touquet » à MARQUETTE-LEZ-LILLE

Non réglementé.

J) Dans la zone UGz 27 de la Z.A.C. « Parc du Winhoute » à WATTRELOS

La densité des constructions est déterminée par la capacité maximale en surface hors œuvre nette. La S.H.O.N. constructible autorisée est de 250.000 m².

K) Dans les zones UGz 28 et UGz 29 de la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL

La densité des constructions est déterminée par la capacité maximale en surface hors œuvre nette. La S.H.O.N. constructible maximale autorisée sur ce secteur est de 45.000 m², répartis comme suit :

- en UGz 28 : 13.000 m² de S.H.O.N.
- en UGz 29 : 32.000 m² de S.H.O.N.

L) Dans la zone UGz 30 de la Z.A.C. « Le Moulin Lamblin » à HALLENES-LEZ-HAUBOURDIN

La S.H.O.N. maximale des constructions est fixée à 120.400 m² pour l'ensemble de la zone.

M) Dans la zone UGz 31 de la Z.A.C. « Auguste Blanqui » à HALLUIN

La S.H.O.N. maximale des constructions est fixée à 7.000 m² pour l'ensemble de la zone.

N) Dans la zone UGz 32 de la Z.A.C. « Parc d'activités » à LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS

Non réglementé.

O) Dans la zone UGz 33 de la Z.A.C. de « l'UNION » à ROUBAIX, TOURCOING et WATTRELOS

La S.H.O.N. constructible maximale autorisée est fixée à 400.000 m² pour l'ensemble de la Z.A.C.
Dans la zone UGz 33, la S.H.O.N. maximale autorisée représente environ 305.000 m².