



# VILLE DE SAINT-ANDRE-LEZ-LILLE

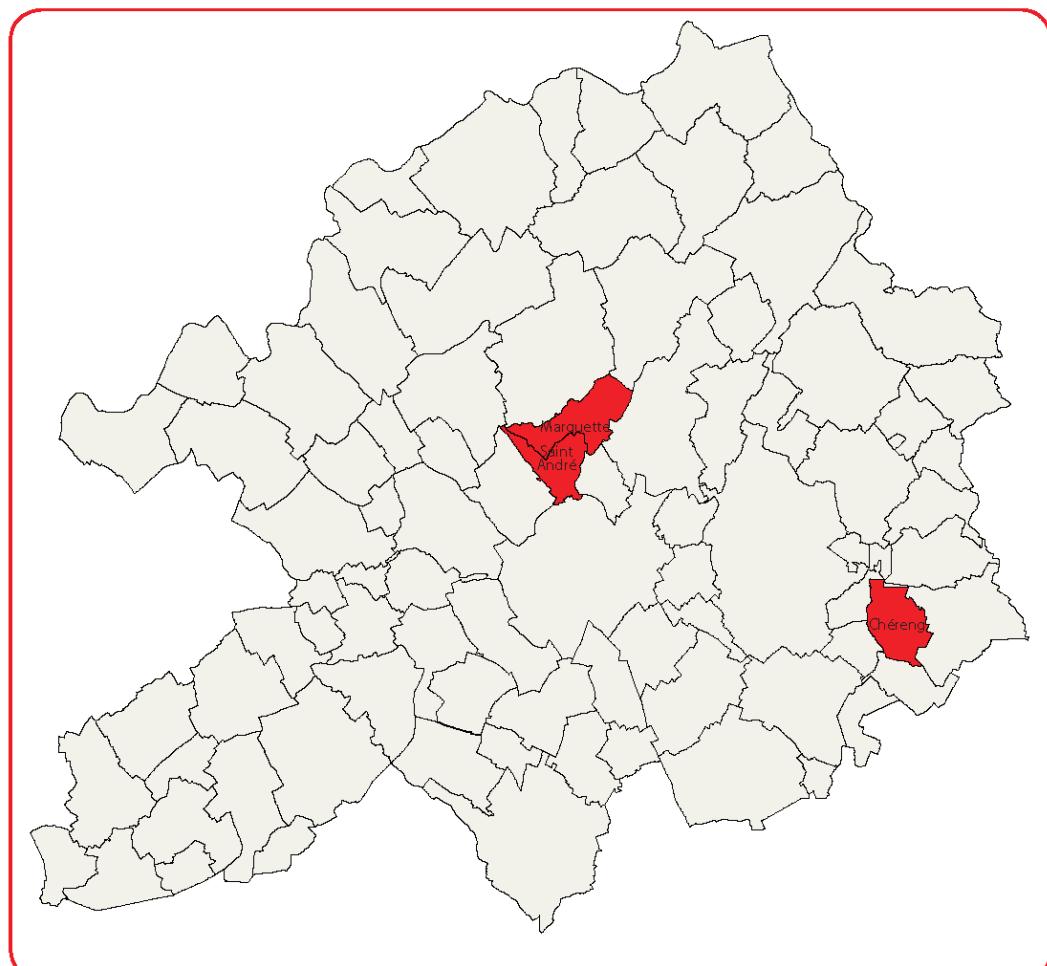
**Site « Les Portes de l'Abbaye »**  
Projet d'un nouveau quartier - Au sud du Pont  
de l'Abbaye - Rue Sadi Carnot.

## RAPPORT DE PRÉSENTATION 2016

Document consultable sur [www.lillemetropole.fr](http://www.lillemetropole.fr) rubrique Démarches en ligne  
Métropole Européenne de Lille - Pôle Planification Stratégique & Gouvernance  
Direction Elaboration du SCOT & Révision du P.L.U. Intercommunal  
Contact : +33(0) 3 59.00.17.54



Le projet exposé dans ce rapport est présenté au public dans le cadre de **l'enquête publique** sur les communes et objets suivants :



Chérègne

Rue du Cimetière  
Ouverture à l'urbanisation en vue d'accueillir  
un projet de logements.

Marquette-Lez-Lille

Site du Pont de l'Abbaye  
Mutation d'un ancien secteur industriel  
en logements et commerces.

Saint-André-lez-  
Lille

Site « Les Portes de l'Abbaye »  
Projet d'un nouveau quartier - Au sud du Pont  
de l'Abbaye - Rue Sadi Carnot.



# DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## NOTE DE SYNTHÈSE

Commune	VILLE DE SAINT-ANDRE-LEZ-LILLE
Objet :	<b>Site « Les Portes de l'Abbaye » Projet d'un nouveau quartier - <i>Au sud du Pont de l'Abbaye - Rue Sadi Carnot, Mutation d'un ancien secteur industriel de 10 ha en logements et commerces.</i></b>
Maître d'ouvrage	Métropole Européenne de Lille - 1 rue du Ballon – CS50749 - 59034 LILLE CEDEX
Référents	VIDREQUIN Anne – Service Développement urbain et grands projets AHONLONSOU Loic – Service Planification urbaine AURAS Sergio – Service Droit de l'urbanisme et de l'aménagement

### Rappel du contexte :

#### **Le secteur du « Grand Rhodia »**

Situé le long de la Deûle et à la confluence de la Deûle et de la Marque, le secteur dit du « Grand Rhodia » s'étend sur environ 60 hectares sur les communes de Marquette-lez-Lille et de Saint-André-lez-Lille. Il est structuré par le canal de la Deûle à l'Est du site et la future Liaison Intercommunale Nord Ouest qui viendra reconfigurer les rues Sadi Carnot et Félix Faure sur Saint-André-lez-Lille et les avenues Decauville et industrielle sur Marquette-lez-Lille.

La Métropole Européenne de Lille, en partenariat avec les communes de Marquette-lez-Lille et de Saint-André-lez-Lille a mené deux phases d'études : une première phase d'études pré-opérationnelles en 2005-2006 et une deuxième phase d'études d'aménagement et de programmation en 2012 et 2013.

Par délibération n° 13 C 0626 en date du 13 décembre 2013, la Métropole Européenne de Lille a approuvé la création de la ZAC « Jeanne de Flandres ».

Le site du Grand Rhodia est vaste et composé de différents sous-secteurs comme Bouverne 2 au nord, Lommel et les Grands Moulins, Rhodia Nord et les Portes de l'Abbaye.

A la faveur de l'avancement opérationnel, il a été proposé de phaser le développement du site.

#### **Le site des Portes de l'Abbaye**

Les Portes de l'Abbaye constituent un secteur de 10 hectares situé au sud du Pont de l'Abbaye et se développent le long de la rue Sadi Carnot à Saint-André-lez-Lille. Ce site appartient à la SAS Porte de l'Abbaye. Les membres de la SAS Porte de l'Abbaye sont la SEM Ville Renouvelée, Cirmad et Citania.

En 2015, la commune de Saint-André-lez-Lille, souhaitant permettre la requalification, sans attendre, de la partie sud de l'opération « Jeanne de Flandre » (comprise dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) éponyme créée le 13 décembre 2013), dit site des Portes de l'Abbaye, a examiné l'opportunité, en partenariat avec la MEL, la SAS Porte de l'Abbaye et la SEM Ville Renouvelée d'y permettre le développement d'une opération privée mixte à dominante logements. L'objectif étant de :

- Requalifier une ancienne friche industrielle dans un tissu urbain existant, contribuant ainsi à limiter l'étalement urbain ;
- Assurer un maillage pertinent du site avec les quartiers existants et améliorer ainsi le cadre de vie ;
- Créer une offre de logements diversifiée, complémentaire et cohérente en lien avec le Programme Local de l'Habitat ;

- Réaliser un aménagement qualitatif des berges de la Deûle ;
- Apporter une offre de services et d'activités complémentaires et compatibles avec l'environnement existant et projeté.

Au regard de ces différents éléments, ce secteur constitue une opération d'aménagement en soi.

Dans ce contexte, la commune de Saint-André-lez-Lille a souhaité lancer, en partenariat avec la Métropole Européenne de Lille, au titre de ses compétences en matière d'aménagement et d'urbanisme, une concertation préalable élargie afin d'associer le public à l'élaboration du projet d'aménagement, comme le prévoit le code de l'urbanisme.

Par délibération n°15 C 1208 du 18 décembre 2015, le Conseil de la Métropole a engagé cette procédure de concertation préalable.

Le site concerné est un ancien site industriel, le projet d'aménagement et de construction envisagé n'étant pas compatible avec le zonage UG (zone d'activités diversifiées) inscrit au Plan Local d'Urbanisme en vigueur, une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est nécessaire pour permettre sa réalisation.



En termes de programmation, le projet envisagé sur le site prévoit un maximum de 700 logements (dont 30% de logements locatifs sociaux tels que défini dans le Programme Local d'Habitat (PLH)) aux typologies diversifiées de qualité et d'une opération s'intégrant au cadre naturel bordant la Deûle.

Il est également prévu de dynamiser le secteur en permettant de réaliser des cellules commerciales et de l'activité.

## **Lien avec les politiques métropolitaines et objectifs d'intérêt général**

De par sa programmation en logements neufs, le projet arrêté revêt un caractère d'intérêt général car il permet à la commune de Saint-André-lez-Lille de :

- Apporter une réponse au Programme Local d'Habitat (PLH) par une offre de logements diversifiée de qualité répondant aux besoins diversifiés identifiés sur la commune de Saint-André-lez-Lille ;
- Requalifier une ancienne friche industrielle dans un tissu urbain existant, contribuant ainsi à limiter l'étalement urbain ;
- Requalifier une entrée de ville importante et mettre en valeur les relations entre le quartier et la Deûle ;
- Assurer un maillage du site avec les secteurs anciens existants ;
- Valoriser de nouveaux lieux de promenade et de détente et l'entrée de ville, maintenir des percées visuelles entre la ville et la Deûle ;
- Valoriser le cadre de vie de zones résidentielles riveraines par la constitution d'un front urbain de grande qualité architecturale et paysagère ;
- Assurer une mixité d'usages entre logements, activités et services permettant d'assurer une animation du secteur ;
- Créer de l'activité et de l'emploi.

La construction de logements permettra donc à la commune de Saint-André-lez-Lille de diversifier son parc de logements en lien avec le Programme Local de l'Habitat qui vise à répondre aux besoins des populations locales, quels que soient leurs revenus et leur âge. Cette programmation mettra en œuvre la politique métropolitaine en termes d'habitat.

## **Impact sur le Plan Local d'Urbanisme**

Le site est aujourd'hui classé en zonage d'activités (UGbn) rendant impossible la reconversion souhaitée par la ville de Saint-André-lez-Lille et la Métropole Européenne de Lille.

Compte tenu de l'incidence de cette future opération d'aménagement sur le cadre de vie et l'avenir de la commune, la Métropole Européenne de Lille (au titre de ses compétences en matière d'aménagement et d'urbanisme) a souhaité, en partenariat avec la commune, mener une concertation préalable afin d'associer le public à l'élaboration du futur parti d'aménagement.

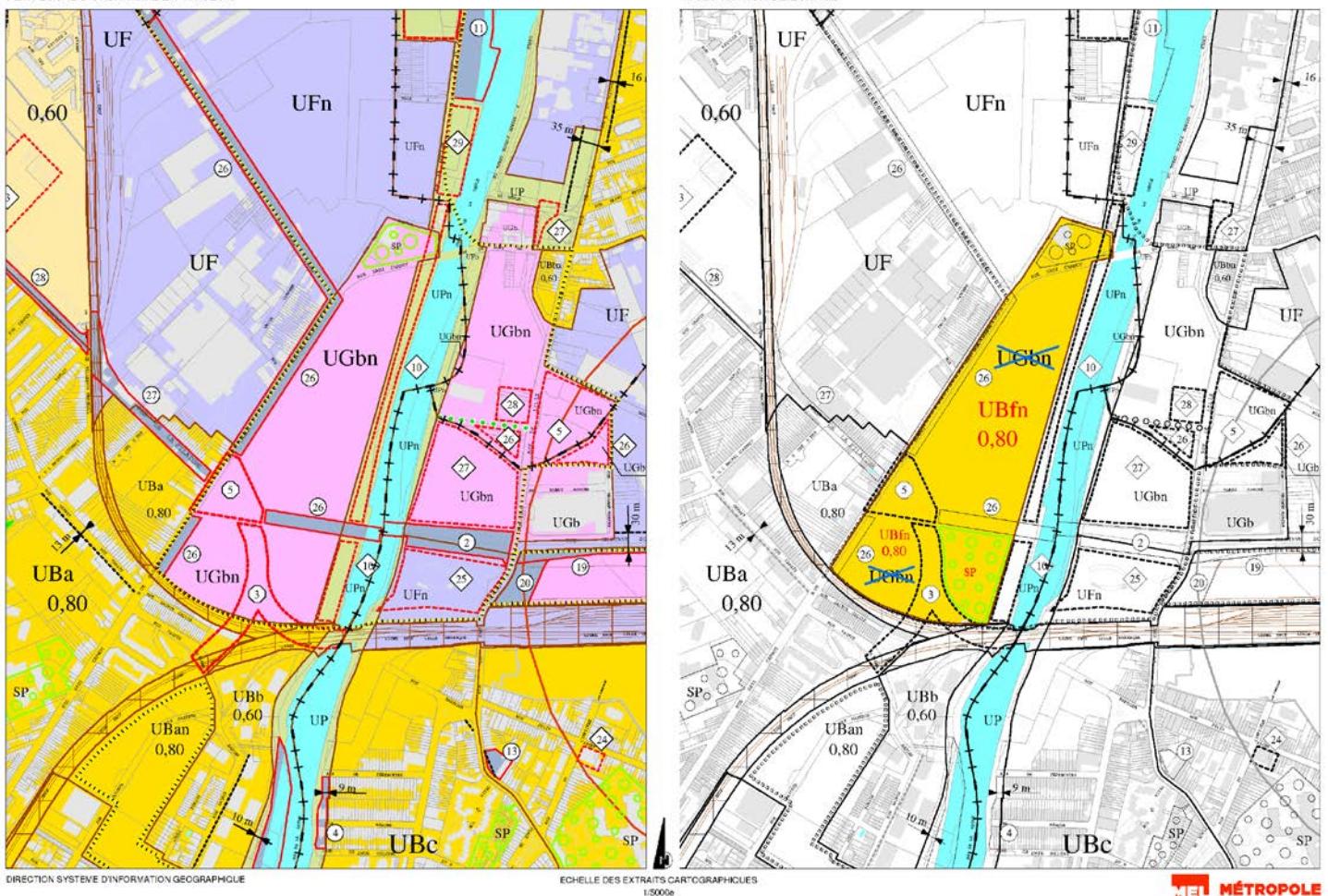
Suite à la concertation et afin de pouvoir mettre en œuvre le parti d'aménagement, il est proposé de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme et de faire évoluer le zonage d'activités «UGbn» en zonage mixte «UBfn 0,80».

## PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.

## PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR

PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE  
DELIBERATION DU 01/04/2016  
MODIFICATION DE ZONAGE

## SAINT ANDRE



Le Plan Local d'Urbanisme avant et après adaptation © MEL

# **DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **Sommaire**

### **I. LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

- 1.1. QU'EST-CE QUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME ?
- 1.2. OBJET DE LA PROCEDURE
- 1.3. LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE
- 1.4. LES DIFFERENTES ETAPES DE LA PROCEDURE LIEE AU PROJET

### **II. PRESENTATION DU PROJET ARRÊTE ET DES PROJET D'INTERÊT GENERAL**

- 2.1. CONTEXTE ET HISTOIRE DU PROJET
- 2.2. PRESENTATION DU PROJET
- 2.3. OBJECTIFS D'INTERÊT GENERAL

### **III. MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

- 3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR AUJOURD'HUI
- 3.2. LES IMPACTS DES PROJETS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR

### **IV. AUTRES CONTRAINTES D'URBANISME**

- 4.1. LES OBLIGATIONS DIVERSES (O.D)
- 4.2. L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE (ARCHEO)
- 4.3. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)
- 4.4. L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER (IPAP)

### **V. COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET DE PROGRAMMATION**

- 5.1. LE SCHEMA DIRECTEUR DE DEVELOPPEMENT ET D'URBANISME (S.D.D.U.)
- 5.2. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX ET LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX
- 5.3. LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN (P.D.U.)
- 5.4. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (P.L.H.)

## **CONCLUSION**

## **PLANS ET ANNEXES**



## **I. LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **1.1. QU'EST-CE QUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME ?**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un plan, couvrant les 85 communes de la Métropole Européenne de Lille (MEL), composé de plusieurs zones distinctes (zones agricoles, zones urbaines, zones naturelles...) sur lesquelles des droits et règles de construction s'appliquent.

Ces dernières permettent ou interdisent la construction de bâtiments, d'équipements, de voiries. Les droits à construire ne sont pas les mêmes que l'on se situe en un zonage « naturel » ou en zone « urbaine ». Chaque « zonage » renvoie à un règlement particulier.

Toute autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable...) est délivrée sur la base du respect de ces règles. Cette réglementation traduit, à l'échelle métropolitaine, un projet d'aménagement à un horizon de 15 à 20 années. La Métropole Européenne de Lille est auteur et gestionnaire du Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 8 octobre 2004.

Une fois approuvé, tout Plan Local d'Urbanisme peut voir ses règles ajustées, ses zones et périmètres évoluer au gré des mouvements démographiques, économiques, sociaux ou environnementaux du territoire, mais également des projets dont la réalisation future s'inscrit dans la poursuite d'objectifs d'intérêt général.

### **1.2. OBJET DE LA PROCEDURE**

Afin de mettre en œuvre le projet de reconversion du site « Les Portes de l'Abbaye », il est proposé de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme sur le périmètre repris en annexe et de faire évoluer le zonage d'activités (UGbn) en zonage UBfn 0,80 ainsi que d'inscrire les principales orientations d'aménagement retenues.

Ces évolutions réglementaires sont précisées et développées au point « III. Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme» de ce document.

### **1.3. LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE**

Le site est aujourd'hui classé en zonage d'activités (UGbn) rendant impossible la requalification souhaitée par la ville de Saint-André-Lez-Lille et la Métropole Européenne de Lille.

Dans la mesure où il s'agit d'un projet d'aménagement d'intérêt général (voir partie « II. Présentation du projet arrêté et des objectifs d'intérêt général »), une adaptation du Plan Local d'Urbanisme peut être envisagée.

Il convient ainsi de procéder à une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

La procédure mise en place est celle de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme telle que définie dans le Code de l'Urbanisme. Cette procédure peut, en effet, être utilisée lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit être révisé ou modifié pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général.

## **1.4. LES DIFFERENTES ETAPES DE LA PROCEDURE LIEE AU PROJET**

La procédure de déclaration de projet se déroule en plusieurs temps destinés à élaborer le projet avec les citoyens, les personnes publiques associées, le tout sous le contrôle du tribunal administratif.

### **Le lancement de la procédure**

Lors du Conseil de la Métropole du 18 décembre 2015 (délibération 15 C 1208), les conseillers métropolitains ont pris la décision d'engager la procédure permettant de rendre le Plan Local d'Urbanisme compatible avec le projet de reconversion du site des Portes de l'Abbaye par voie d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

### **L'examen conjoint**

Il consiste à ce que, préalablement à l'enquête publique, la Métropole Européenne de Lille sollicite l'avis de toutes les personnes publiques associées (État, Région, Département, commune, chambres consulaires...) afin qu'elles nourrissent le débat sur le projet.

### **L'enquête publique**

Les citoyens sont invités à prendre connaissance des projets que leur Mairie, la Métropole Européenne de Lille ou toute autre institution prévoient sur le territoire. Chacun peut alors s'informer et donner son avis sur le projet, sur la base d'un dossier mis à disposition lors de l'enquête. L'enquête publique est menée par un commissaire enquêteur que chacun peut rencontrer lors de ses permanences, et à qui l'on peut écrire par courrier. Il est également possible d'inscrire ses observations sur les registres ouverts à l'occasion de l'enquête. À l'issue de l'enquête, sur la base des échanges tenus en permanence et des observations recueillies dans les registres ou par courrier, le commissaire enquêteur rédige un rapport sur la tenue de l'enquête publique, et rend ses conclusions motivées quant au caractère d'intérêt général du projet présenté et des objectifs qu'il poursuit.

### **L'approbation**

À l'issue de l'enquête publique, et au regard des avis recueillis auprès des citoyens et du commissaire enquêteur, la Métropole Européenne de Lille se prononce, par délibération, sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Le présent dossier est mis à la disposition du public et du commissaire enquêteur afin de présenter, lors de l'enquête publique, l'intérêt général des projets opérationnels et leurs impacts sur le Plan Local d'Urbanisme.

### **Suites opérationnelles**

Une fois le Plan Local d'Urbanisme mis en compatibilité, le projet pourra passer en phase dite « opérationnelle ». Il pourra alors être pris en charge par un porteur de projet qui déposera une demande d'autorisation d'urbanisme.

### **Retour sur la phase de concertation**

Par délibération n°15 C 1208 du Conseil métropolitain du 18 décembre 2015, les modalités de la concertation préalable ont été arrêtées comme suit :

- mise à disposition du public d'un dossier présentant les orientations d'aménagement du projet, ainsi que d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles, consultables en Mairie et à la Métropole Européenne de Lille, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux.

- affichage de panneaux d'information pendant au moins 15 jours en mairie, avec mise à disposition du public d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles.
- tenue d'une réunion publique à Saint-André-lez-Lille permettant le débat entre la Métropole Européenne de Lille, la ville de Saint-André-lez-Lille, les habitants, les associations locales et toutes autres personnes concernées.

La concertation s'est tenue selon ces modalités.

La mise à disposition des registres a été portée à la connaissance du public par affiches en mairie de Saint-André-Lez-Lille et au siège de la Métropole Européenne de Lille, ainsi que par avis dans un journal local, précisant les dates et lieux de la mise à disposition du dossier et du registre.

Une réunion publique a eu lieu le lundi 22 février 2016 à 19h00 en mairie de Saint-André-lez-Lille ; plusieurs riverains y ont participé.

Les documents ont été mis en ligne, sur une page web dédiée au projet sur [www.lillemetropole.fr](http://www.lillemetropole.fr), et un registre s'est tenu ouvert en ligne pendant toute la durée de la concertation.

En ce qui concerne les registres de la concertation :

- registre Saint-André-lez-Lille : 2 remarques dont un courrier du Maire de Saint-André-lez-Lille ;
- registre Métropole Européenne de Lille : 1 courrier du Maire de Saint-André-lez-Lille
- e-registre : 9 remarques.

La concertation s'est déroulée dans de bonnes conditions, les échanges, lors de la réunion publique, ont été de nature à clarifier les intentions des collectivités et porteur de projet.

Les principaux avis et propositions qui sont ressortis de la concertation, ont concerné :

- Des inquiétudes sur la pollution du site et sur les résultats des travaux effectués,
- Des interrogations sur la circulation automobile et la place de la voiture liées à la densité et au nombre de logements,
- Une exigence de qualité envers le projet d'aménagement,
- L'implantation de zones réservées au secteur tertiaire est jugée pertinente,
- Une vigilance est demandée quant à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics,
- Le souhait pour les habitants, les citoyens de co-élaborer sur les projets d'aménagement à venir du quartier, par exemple lors d'ateliers participatifs,
- Le souhait d'un quartier « ouvert », facilitant déambulations, cheminements piétons/vélos, rencontres et permettant à tous de profiter de la proximité des berges de la Deûle aménagées.

Par ailleurs, le maire a déposé dans le registre un courrier en date du 8 février pour solliciter l'inscription d'un emplacement réservé permettant la réalisation d'un port de plaisance sur le site.

Tous les avis seront transmis au porteur de projet et pris en compte dans les orientations du projet.

Quant aux remarques sur la pollution du site, il convient de préciser que, conformément à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, la société Rhodia, en sa qualité d'ancien exploitant, a mis en œuvre et finalisé la procédure de « mise à l'arrêt définitive de ses installations ». Le rapport de l'inspection des installations classées daté du 13 décembre 2011 atteste de l'accomplissement de ces obligations et conclut :

- à la remise en état du site pour un usage industriel ;
- à la mise en place de restrictions d'usage tenant à la pollution des sols figurant dans les actes notariés.

Consécutivement à l'acquisition du site auprès de la société Rhodia, et de sa propre initiative, la SAS Porte de l'Abbaye a engagé **des travaux préparatoires à la mise en compatibilité sanitaire des sols. Ces travaux ont notamment consisté au traitement ponctuel de 2 zones sources de pollution et à mettre en place un confinement généralisé. Ces travaux ont été subventionnés par l'ADEME.** A l'issue de ces travaux, une pollution subsiste au droit des terrains concernés.

En conséquence, dans le cadre du changement d'usage, des mesures de remise en état complémentaire des sols devront être mises en œuvre à l'occasion des opérations d'aménagement ou de construction (dépollution, gestion environnementale...). Conformément à la méthodologie nationale en matière de sites et sols pollués, ces mesures viseront à supprimer les sources de pollution et à maîtriser les risques au regard du ou des futurs usages.

En conséquence, l'évolution du zonage du PLU s'accompagne du maintien d'un secteur « n » précisant que les **sols sont pollués.** Dans les secteurs de sols pollués repérés au plan par l'indice "n", le règlement du plan local d'urbanisme prévoit que « *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* ».

Au-delà, conformément aux récentes évolutions du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage de terrains ayant accueilli des installations classées régulièrement réhabilitées, doit définir les mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé, de la salubrité publiques et l'environnement au regard du nouvel usage projeté. Pour ce faire, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage, joint au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager, un document établi par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués. Les services de l'Etat seront consultés dans la cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Il est enfin rappelé que le caractère de la zone UB est défini, dans le plan local d'urbanisme en vigueur, comme une zone urbaine mixte de densité élevée, affectée à l'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et industrielles, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain.

Conformément au code de l'urbanisme, l'ensemble de ces avis et propositions est enregistré et conservé par la Métropole Européenne de Lille.

La ville de Saint-André-lez-Lille et la Métropole Européenne de Lille ont souhaité poursuivre la démarche engagée sur ces bases. A l'issue de la concertation, la Métropole Européenne de Lille a donc délibéré le 1<sup>er</sup> avril 2016 afin d'en tirer le bilan et d'arrêter le projet.

## II. PRÉSENTATION DU PROJET ARRÊTÉ ET DES OBJECTIFS D'INTERÊT GÉNÉRAL

### 2.1. CONTEXTE ET HISTORIQUE DU PROJET

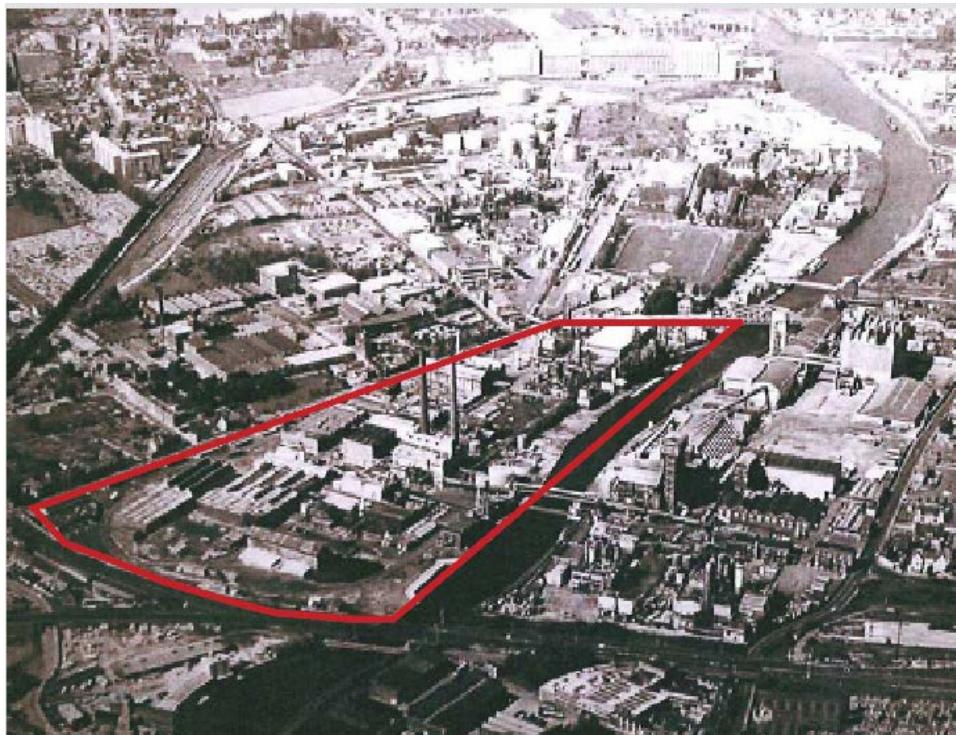


Photo aérienne ancienne du site

Le site dit « Les Portes de l'Abbaye » fait partie de la friche industrielle Rhodia et représente une dizaine d'hectares bordés par :

- la Deûle à l'est ;
- la rue Sadi Carnot à l'ouest et par un quartier d'habitation existant ;
- un nouveau quartier d'habitat au sud (Sainte Hélène) ;
- une future zone d'activités au nord (ZAC Jeanne de Flandre).

Ce secteur en friche depuis plusieurs années fera l'objet d'une profonde mutation.

En effet, la voie d'eau fait partie d'un programme d'élargissement des berges pour la navigation à grand gabarit et de la structuration d'une coulée verte par un traitement paysager des cheminements le long des berges.

La Liaison intercommunale nord ouest (LINO), axe routier qui a vocation de drainer la circulation des cœurs des villes de La Madeleine, Marquette-lez-Lille, et Saint-André-lez-Lille a son tracé qui chemine notamment par la rue Sadi Carnot, après avoir traversé la Deûle.

Par ces éléments, il est clair que le site des « Portes de l'abbaye » présente un intérêt majeur pour la ville de Saint-André-lez-Lille, avec l'enjeu de réussir un nouveau quartier en lieu et place de la friche industrielle.

La proximité d'axes de transport, de sites d'activités, de la voie d'eau, et un besoin de logements légitiment une proposition d'aménager un ensemble d'habitats collectifs, par le propriétaire du terrain (la SAS Les Portes de l'Abbaye).

Aussi, la MEL accompagne cette ambition privée qui est en cohérence avec la politique métropolitaine de renouvellement urbain.



Photo aérienne du site en août 2015

D'ambitieux travaux de mise en compatibilité de sols ont été réalisés par la SAS Les Portes de l'Abbaye en 2014-2015 afin de rendre le site compatible avec un usage mixte. Ces travaux ont été subventionnés par l'ADEME, dont les représentants ont pu témoigner du caractère exemplaire des travaux réalisés. Une synthèse des travaux réalisés a été mise à disposition dans le cadre de la concertation.

## 2.2. PRESENTATION DU PROJET

Le site « Les Portes de l'Abbaye » fait partie de la friche industrielle de Rhodia et s'étend sur 10 hectares au cœur d'un tissu urbain voué à une profonde mutation.

Son environnement immédiat constitue des atouts pour envisager le développement d'un nouveau quartier de grande qualité.

### 2.2.1 Éléments de contexte autour du projet

#### La LINO

En effet, le site est bordé par la voie d'eau à l'est, et sera desservi par la future LINO Nord (liaison intercommunale nord ouest, partie Nord), dont le tracé passe notamment par la rue Sadi Carnot, à l'ouest du site. Une enquête publique s'est déroulée entre le 20 juin 2011 et le 22 juillet 2011 pour la première tranche fonctionnelle de la LINO Nord.

Cette enquête a présenté le projet de voirie dans sa première tranche d'exécution sur les communes de La Madeleine et de Marcq-en-Barœul. Les études de maîtrise d'œuvre de la MEL ont cependant défini le profil de cette voirie au-delà de cette tranche, en particulier rue Sadi Carnot.

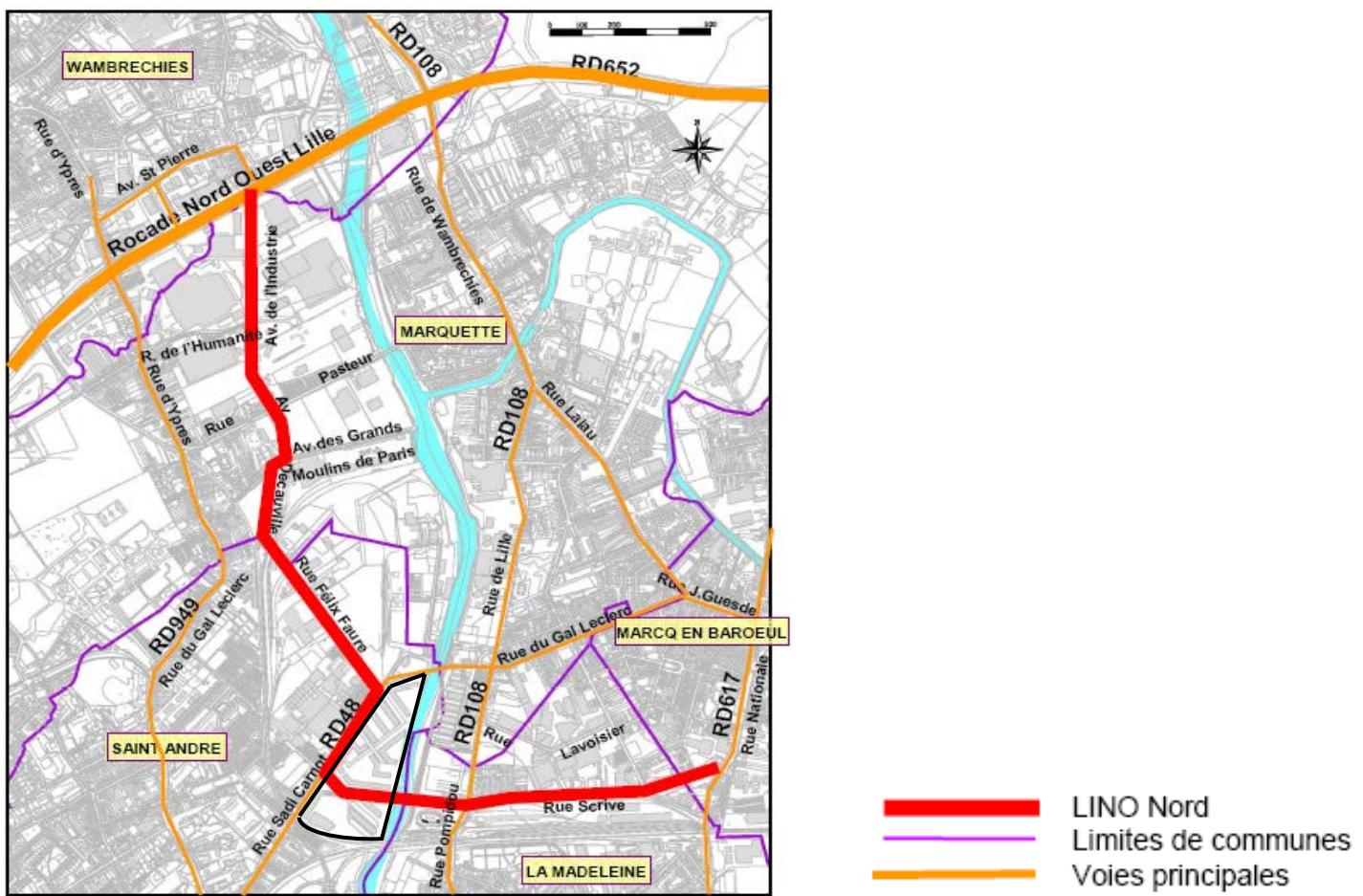


*Vue projetée de la LINO Nord rue Sadi Carnot*

La LINO desservira le futur îlot d'habitats par le sud et par la rue Sadi Carnot. Elle franchira la Deûle par un pont.



*Photo prise avant démolition de l'usine Rhodia - Projection du tracé de la LINO Nord sur le secteur de Rhodia*



Périmètre du site « Les Portes de l'Abbaye »

### La Deûle – reconquête de la voie d'eau

La Métropole Européenne de Lille a inscrit au Plan Local d'Urbanisme des réserves de superstructure le long de la Deûle car un programme d'élargissement du canal pour la navigation à grand gabarit est enclenché, en même temps qu'un programme de requalification des berges se met en œuvre.

En effet, une première phase opérationnelle pour la rive droite prévoit un aménagement sur 10 à 12 mètres de large pour créer un cheminement piéton et cycliste et un aménagement paysager à caractère écologique pour la restauration d'une biodiversité le long des voies d'eau.

La rive gauche connaîtra le même type d'aménagement dans un second temps.

Cette reconquête des voies d'eau permet ainsi d'envisager le développement d'un nouveau quartier ouvert sur cet espace d'eau et de verdure. En effet, malgré ce linéaire remarquable sur le canal, la présence de cette enclave industrielle Rhodia ne permettait pas aux habitants de Saint-André-lez-Lille de profiter de cette proximité. Le renouvellement du site représente une opportunité de faire bénéficier aux habitants de cette situation exceptionnelle.

## 2.2.2. Projet

Par ses caractéristiques, ce projet, qui proposerait de vivre au bord de l'eau en lien avec les différents modes de transport..., répondrait à l'ambition des collectivités et notamment de la MEL d'offrir un nouveau quartier de très grande qualité urbaine. Ceci passe par la mixité des fonctions urbaines (qui est de construire des espaces dédiés à l'habitat, aux commerces, au tertiaire, aux loisirs et services dans un même quartier de ville) et par un travail précis sur le concept du renouvellement urbain.

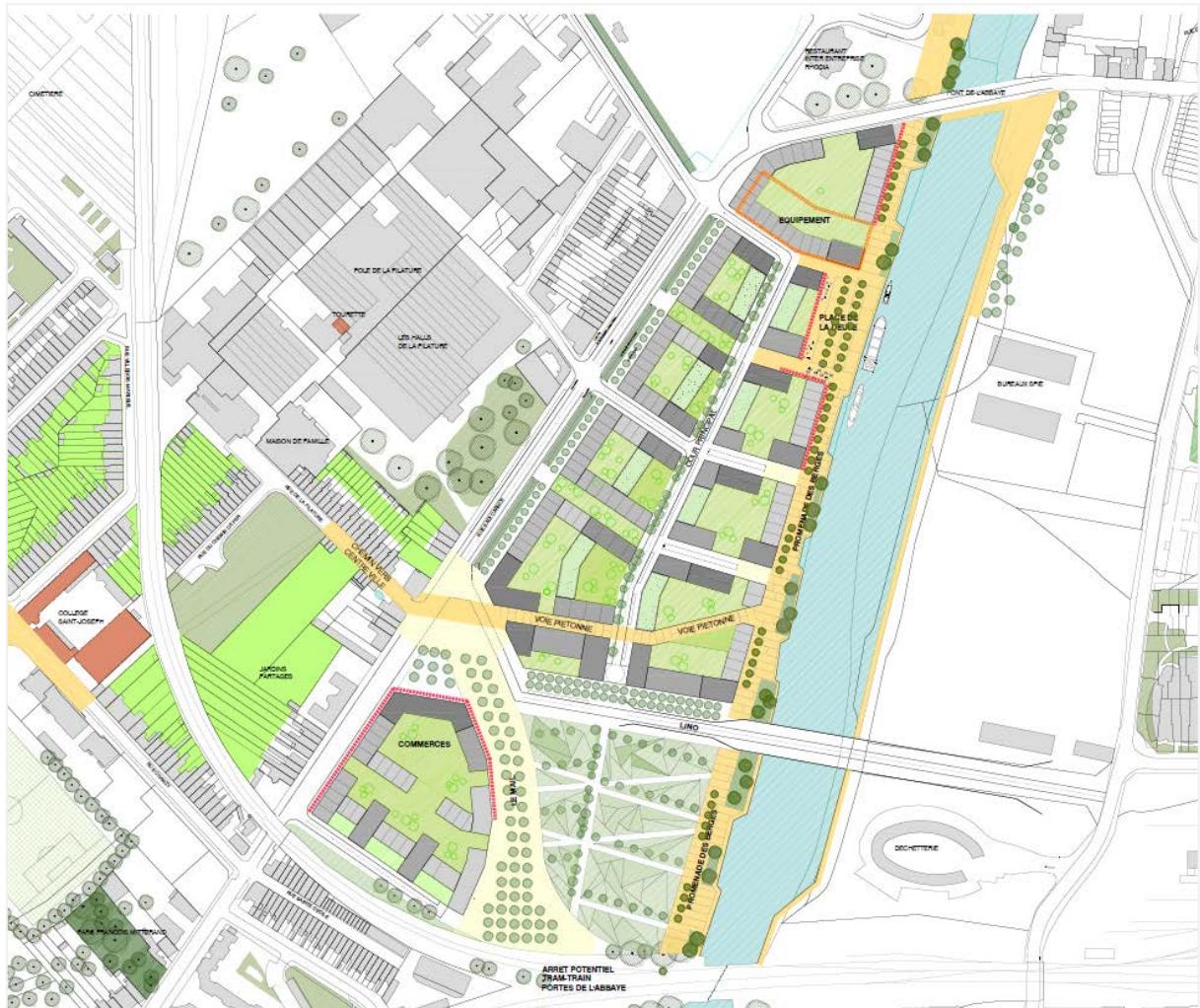
Ainsi, trois concepts définissent le projet au bord de l'eau :

- **La ville dessinée** propose de développer des continuités urbaines avec la ville existante. En effet, la trame viaire projetée est la prolongation du réseau actuel en poursuivant les rues Félix Faure et Emile Vandamme : elle permet d'ouvrir la ville vers la Deûle en dégageant des perspectives vers la voie d'eau. Le projet s'installe donc parfaitement dans le tissu urbain existant, et met en scène les berges de la Deûle.
- **La ville connectée** correspond à la nécessité de répondre au besoin de déplacement des habitants et aux flux de transports en prenant en compte tous les modes de déplacements. L'arrivée de la LINO sur la rue Sadi Carnot, et l'éventualité de la mise en place d'une offre de transport en commun structurante, permettent de présager des futurs besoins en déplacement.
- **La ville nature:** la création de nombreux espaces verts assurent tant dans l'espace public que dans les coeurs d'îlot une présence forte de la nature et du végétal. Sur ce site historiquement industriel, la réintroduction d'une végétation diversifiée, en cœur d'îlot et sur les espaces publics va permettre de créer des continuités paysagères locales mais aussi métropolitaines.

Le site pourrait permettre la construction d'un maximum de 700 logements. Afin que les futurs habitants arrivent dans un quartier où le cadre de vie est d'ores et déjà agréable, un proto aménagement sera mis en place. Il consistera à préfigurer les aménagements urbains et paysagers définitifs, de façon simple et soignée. Ainsi, les emprises qui seront aménagées à plus long terme bénéficieront dans un premier temps d'un traitement paysager particulier. Les voies futures pourront être symbolisées par des cheminements piétons et les futures emprises bâties par des engazonnements simples.

La conception de cet ensemble respectera :

- **La liaison** entre les places publiques et les espaces de rencontre et de vie des différents îlots pour permettre aux habitants l'appropriation de leur quartier.
- **La création d'ambiances** autour des berges de la Deûle pour faire de ce site privilégié une halte naturelle et singulière en continuité des promenades le long des berges.
- L'implantation de commerces de pieds d'immeuble, de locaux à vocation associative, de cafés, de services (...) pour profiter de l'opportunité de créer des lieux de rencontres.
- **La réalisation d'espaces verts** pour conjuguer espaces de détente et de quiétude avec lieux d'activités.



Esquisse du plan d'aménagement

## 2.3 OBJECTIFS D'INTERET GENERAL

Le projet a, comme objectifs, de requalifier un site industriel en friche depuis plusieurs années en un nouveau quartier de très grande qualité urbaine à dominante résidentielle. De par sa programmation en logements neufs, le projet arrêté revêt un caractère d'intérêt général car il permet à la commune de Saint-André-lez-Lille de :

- Apporter une réponse au Programme Local d'Habitat (PLH) par une offre de logements diversifiée de qualité répondant aux besoins diversifiés identifiés sur la commune de Saint-André-lez-Lille,
- Requalifier une ancienne friche industrielle dans un tissu urbain existant, contribuant ainsi à limiter l'étalement urbain,
- Requalifier une entrée de ville importante et mettre en valeur les relations entre le quartier et la Deûle,
- Assurer un maillage du site avec les secteurs anciens existants,
- Valoriser de nouveaux lieux de promenade et de détente et l'entrée de ville, maintenir des percées visuelles entre la ville et la Deûle,
- Contribuer au plan bleu par la mise en valeur des abords du canal et en synergie avec les diverses fonctions et la qualité urbaine architecturale du site,
- Valoriser le cadre de vie de zones résidentielles riveraines par la constitution d'un front urbain de grande qualité architecturale et paysagère,
- Assurer une mixité d'usages entre logements, activités et services permettant d'assurer une animation du secteur,
- Créer de l'activité et de l'emploi.

### III. MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

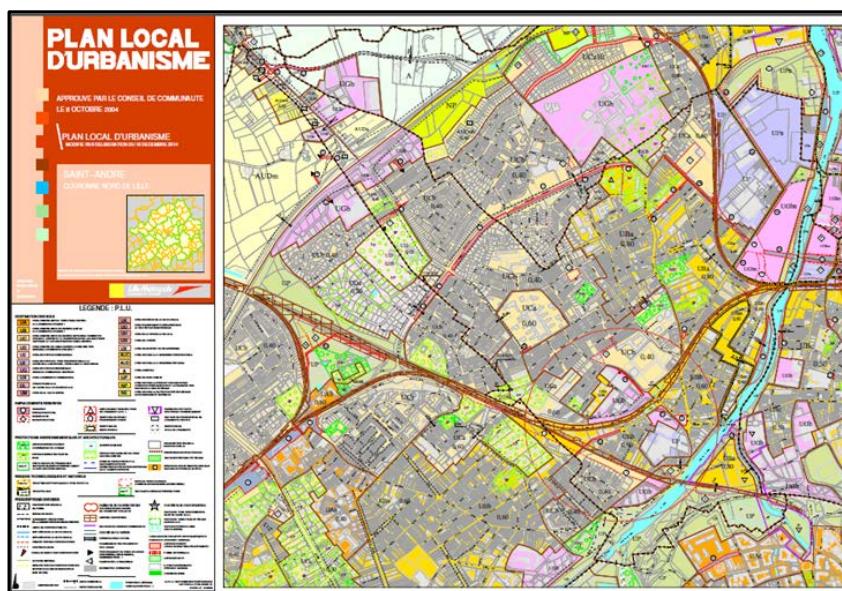
#### 3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME. EN VIGUEUR AUJOURD'HUI

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la Métropole Européenne de Lille, établit le projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol. Il comprend :

- un rapport de présentation (diagnostic et choix effectués),
- un projet d'aménagement et de développement durable (orientations générales d'aménagement et d'urbanisme),
- des orientations d'aménagement (relatives à certains quartiers ou secteurs),
- un règlement et des documents graphiques, qui délimitent les zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières...) et fixent les règles générales,
- des annexes (servitudes d'utilité publique, obligations diverses, secteurs sauvegardés, ZAC...).

☞ L'ensemble est consultable sur le site internet de la Métropole Européenne de Lille [www.lillemetropole.fr](http://www.lillemetropole.fr)

Le Plan Local d'Urbanisme organise le territoire de Saint-André-lez-Lille, en divers zonages, en fonction de la destination générale des sols. On distingue, entre autres, les zones U ou « zones urbaines », les zones A ou « zones agricoles » ou encore les zones N ou « zones naturelles ». En marge de ces zonages, les zones « AU » ou « zones à urbaniser » sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.



Extrait du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint-André-lez-Lille © MEL

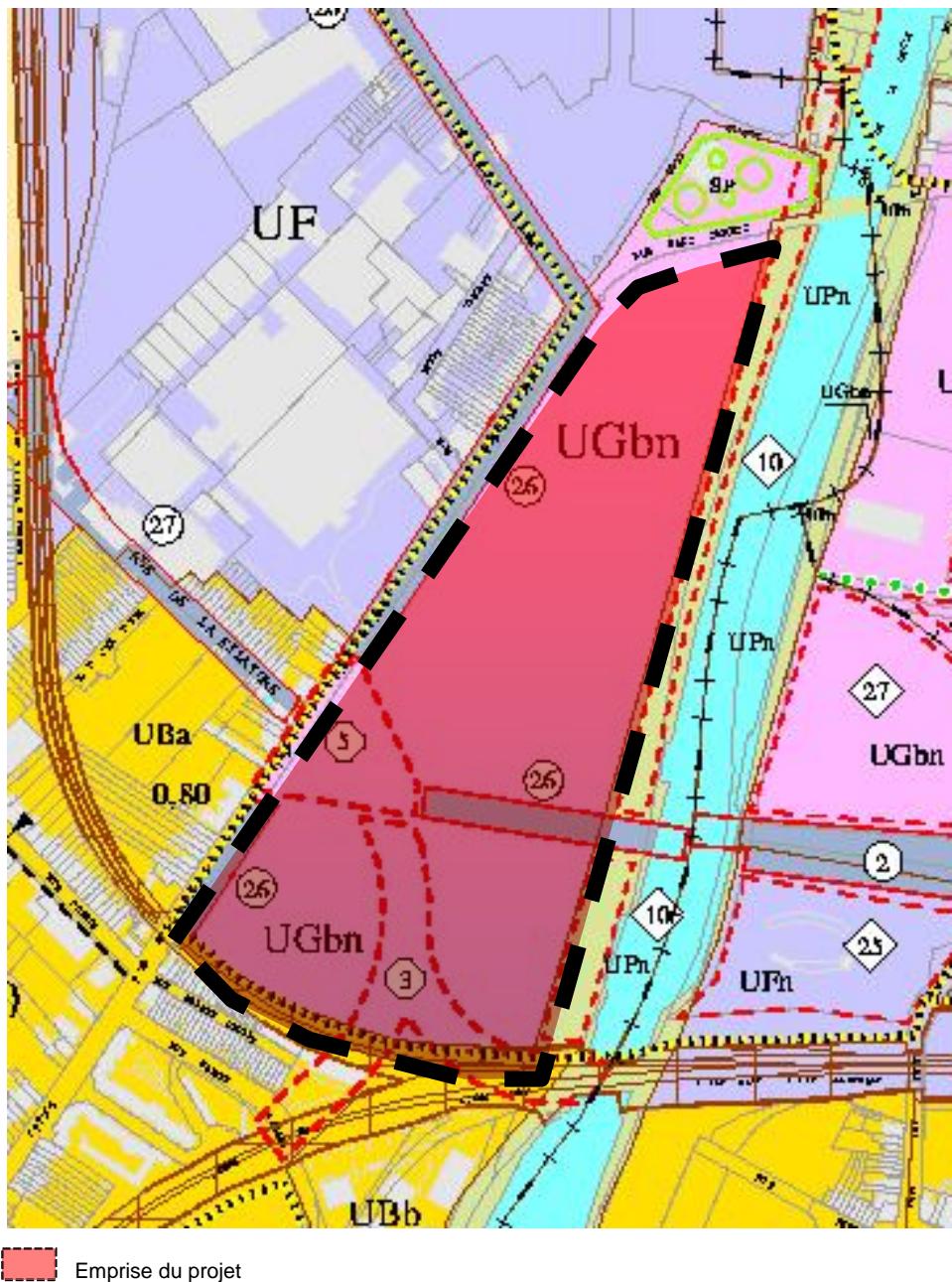
LEGENDE : P.L.U.

DESTINATION DES SOLS

UA	ZONE URBAINE MIXTE A CARACTÈRE CENTRAL ET A DOMINANTE D'HABITAT
UB	ZONE URBAINE MIXTE DE DENSITÉ ELEVÉE ET A DOMINANTE D'HABITAT
UC	ZONE URBAINE MIXTE DE DENSITÉ MOYENNE A DOMINANTE D'HABITAT, ASSURANT LA TRANSITION ENTRE LES QUARTIERS CENTRAUX ET LES QUARTIERS DE FAIBLE DENSITÉ
UD	ZONE URBAINE DE FAIBLE DENSITÉ A URBANISATION MODÉRÉE A DOMINANTE D'HABITAT
UE	ZONE D'ACTIVITÉS PERIPHERIQUE
UF	ZONE D'ACTIVITÉS A VOCATION INDUSTRIELLE ET ARTISANALE A MAINTENIR, PRIVILEGIER ET RENFORCER
UG	ZONE D'ACTIVITÉS DIVERSIFIÉES : BUREAUX-COMMERCE-SERVICES
UX	ZONE A DOMINANTE COMMERCIALE
UL	ZONES D'URALILLE (UL1:URALILLE / UL2:URALILLE 2)
UM	ZONE DE LA HAUTE BORNE
UK	ZONE DES RIVES DE LA HAUTE DEULE
UU	ZONE D'EQUIPEMENTS UNIVERSITAIRES ET D'ACTIVITÉS SCIENTIFIQUES
UH	ZONE DE LA CITADELLE DE LILLE
UN	ZONE DE L'UNION
UV	ZONE D'AÉROPORT OU D'AÉRODROME
AUC	ZONE NATURELLE A URBANISER CONSTRUCTIBLE
AUD	ZONE NATURELLE A URBANISER DIFFÉRÉE
A	ZONE AGRICOLE
UP	ZONE DE PARC URBAIN
NP	ZONE NATURELLE POUVANT ACCUEILLIR DES CONSTRUCTIONS RESPECTANT LA PRÉSERVATION DES SITES ET DES PAYSAGES
NE	ZONE NATURELLE DE PROTECTION DES MILIEUX ECOLOGIQUEMENT SENSIBLES

Extrait de la légende du P.L.U. (L'intégralité de la légende se trouve en annexe) © MEL

Le site dit des « Portes de l'Abbaye » est aujourd'hui inscrit en « zone d'activités diversifiées » (zonage UGbn). 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 la mixité d'activités économiques par l'implantation d'activités tertiaires, de bureaux, de commerces, de services, et d'activités industrielles ou artisanales compatibles avec les activités déjà présentes sur la zone.



Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur aujourd'hui (voir cartes complètes et légende en annexe) © MEL

### 3.2. LES IMPACTS DU PROJET SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR

#### Modification de zonage

Afin de mettre en œuvre ce projet de requalification du site des « Portes de l'Abbaye », plusieurs ajustements sont apportés au Plan Local d'Urbanisme :

- Reclassement de la zone d'activités (UGbn) en zonage mixte UBfn avec un indice de 0,80. Le règlement complet de ce zonage est indexé en annexe de ce dossier. Il s'agit d'une zone urbaine mixte de densité élevée, affectée à l'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et industrielles, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain.

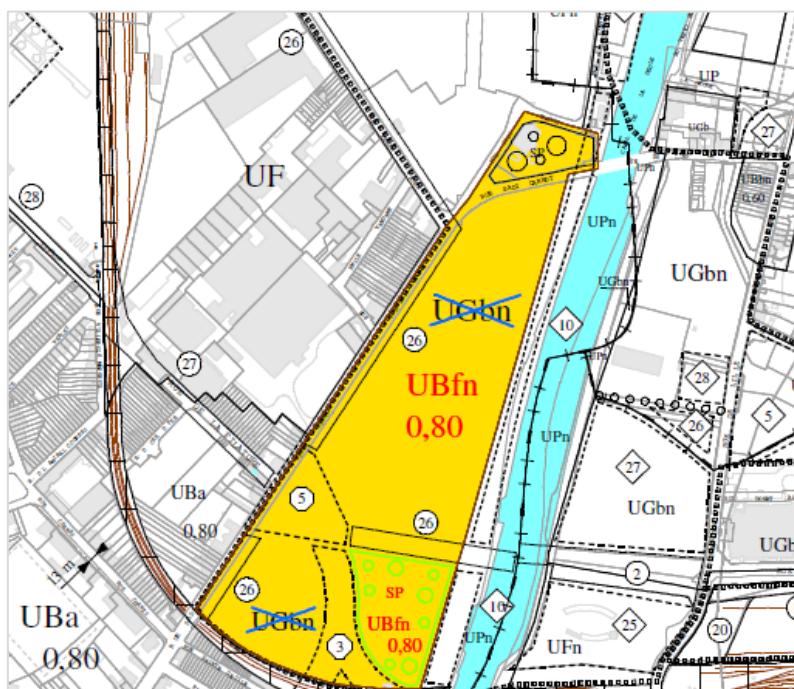
Le zonage UB est celui qui s'applique au secteur résidentiel situé au sud du site. Incrire le même zonage sur ce secteur garantit le cadre de vie des habitants situés à proximité et des gabarits de bâtiments compatibles avec leur environnement. Toutefois, compte tenu du caractère particulier du site (pollution résiduelle des sols,...) et du projet envisagé, il est créé, dans cette zone UB, un sous secteur spécifique au site de projet identifié par un indice « f ». Dans ce sous secteur, il est défini des règles particulières sur cette zone aux articles :

- 7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- 9 concernant l'emprise au sol,
- 10 concernant la hauteur maximale des constructions,
- 13 concernant les espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations, espaces boisés classés.
- Inscription d'un périmètre de secteur parc (SP), afin de préserver un poumon vert sur le site et garantir la qualité paysagère du projet.

Conservation de l'indice « n » conformément à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, la société Rhodia, en sa qualité d'ancien exploitant, a mis en œuvre et finalisé la procédure de « mise à l'arrêt définitive de ses installations ». Le rapport de l'inspection des installations classées daté du 13 décembre 2011 atteste de l'accomplissement de ces obligations et conclut :

- à la remise en état du site pour un usage industriel,
- à la mise en place de restrictions d'usage tenant à la pollution des sols figurant dans les actes notariés.

#### Plan PLU après modif



Consécutivement à l'acquisition du site auprès de la société Rhodia, et de sa propre initiative, la SAS Porte de l'Abbaye a engagé des travaux préparatoires à la mise en compatibilité sanitaire des sols. Ces travaux ont notamment consisté au traitement ponctuel de 2 zones sources de pollution et à mettre en place un confinement généralisé. Ces travaux ont été subventionnés par l'ADEME. A l'issue de ces travaux, une pollution subsiste au droit des terrains concernés.

En conséquence, dans le cadre du changement d'usage, des mesures de remise en état complémentaire des sols devront être mises en œuvre à l'occasion des opérations d'aménagement ou de construction (dépollution, gestion environnementale...). Conformément à la méthodologie nationale en matière de sites et sols pollués, ces mesures viseront à supprimer les sources de pollution et à maîtriser les risques au regard du ou des futurs usages.

En conséquence, l'évolution du zonage du PLU s'accompagne du maintien d'un secteur « n » précisant que les **sols sont pollués**. Dans les secteurs de sols pollués repérés au plan par l'indice "n", le règlement du plan local d'urbanisme prévoit que « *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* ».

Au-delà, conformément aux récentes évolutions du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage de terrains ayant accueilli des installations classées régulièrement réhabilitées, doit définir les mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé, de la salubrité publiques et l'environnement au regard du nouvel usage projeté. Pour ce faire, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage, joint au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager, un document établi par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués. Les services de l'Etat seront consultés dans la cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

### **Inscription d'orientations d'aménagement**

Le site présente des enjeux d'aménagement en termes d'intégration urbaine, de desserte, de programmation et d'aménagement paysager. C'est pourquoi, des orientations d'aménagement spécifiques sont retenues pour le secteur. Celles-ci sont précisées dans les Fiches d'orientations d'aménagement du règlement du PLU.

Elle prévoit les actions d'aménagement à mettre en œuvre sur le secteur de projet et reprend les objectifs présentés dans la partie 2 de ce document qui peuvent être traduits dans le cadre d'un document inscrit au Plan Local d'Urbanisme.

SAINT-ANDRE- LEZ-LILLE	<p><i>Site Portes de l'Abbaye - Sud du Pont de l'abbaye et rue Sadi Carnot</i></p>	UBfn 0,80
Superficie totale de la zone : 10.2 hectares (environ)		
<b>Contexte et enjeux</b>	<p>Le site actuel fait partie de la friche industrielle Rhodia, il s'étend sur une dizaine d'hectares, au bord du canal de la Deûle, à proximité directe du centre-ville de Saint André lez Lille.</p> <p><b>Enjeux d'aménagement :</b></p> <p>Le parti d'aménagement s'inscrit dans la volonté de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- requalifier cet ancien site industriel en quartier de logements qualitatifs,</li> <li>- ouvrir la ville vers la Deûle afin de profiter de cette qualité paysagère,</li> <li>- reconnecter cette emprise au tissu existant, notamment grâce à la prolongation des voies existantes,</li> <li>- installer une programmation mixte en termes de logements, de bureaux, de services, de commerces et d'équipements.</li> </ul> <p><b>Enjeux programmatiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- créer une offre de logements diversifiée et complémentaire en lien avec le Programme Local de l'Habitat,</li> <li>- apporter une offre de services et de commerces complémentaire et compatible avec l'environnement existant et projeté.</li> </ul>	
<b>Conditions d'aménagement de la zone</b> (cf. article R 123-6 du code de l'urbanisme)	<p><b>Accès, circulation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une voie principale de desserte nord-sud sera créée au cœur du quartier de façon à desservir l'ensemble des lots,</li> <li>- Cette voie principale sera elle-même reliée au tissu viaire existant par des voies nouvelles d'accès au quartier qui seront connectées à la rue Sadi Carnot, où passera la future LINO,</li> <li>- Ces voies nouvelles d'accès installeront ce quartier dans la continuité du maillage viaire existant, affirmant ainsi l'ultra-contextualité de ce projet,</li> <li>- Des voies privées seront installées perpendiculairement à la voie principale pour desservir les lots le long de la Deûle. Un système de servitude piétonne permettra l'accès aux berges de la Deûle via ces voies. La circulation y sera donc principalement réservée pour les modes doux, et le passage des voitures y sera ponctuel.</li> </ul> <p><b>Stationnements :</b></p> <p>La prise en compte du plan de gestion des terres polluées a conduit à la mise en place d'un type d'îlot nécessitant la réalisation des parkings en superstructure (évitant tout remblai sur le site). Les stationnements seront gérés en parkings intégrés au sein des îlots (voir règlement PLU : article 7 de la zone UBfn 0,80 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et l'article 9 de la zone UBfn 0,80 relatif à l'emprise au sol).</p> <p>Inséré au cœur des îlots projetés, ce système de « parkings intégrés » a un impact visuel depuis la rue réduit au maximum avec l'installation de programmes d'habitats et de locaux techniques à rez-de-chaussée. Les parkings seront édifiés sur deux niveaux en superstructure avec un traitement paysager qualitatif de la dalle supérieure. Le traitement des rez-de-chaussée stationnés (sur rue) devront être traités avec qualité et cohérence de l'ensemble de la façade. Des jardins suspendus seront rendus accessibles sous la forme de terrasses paysagères privatives ou communes. La constructibilité de la parcelle est, par conséquent, portée à 100% de la parcelle avec une hauteur maximale en cœur d'îlot de 5,5m. Au-delà des deux premiers niveaux de parking (compris dans cette hauteur maximale de 5,5m), les constructions ne pourront pas occuper 100% de l'emprise de la parcelle.</p> <p>Les entrées de ces poches de stationnement seront mutualisées au maximum afin de limiter l'impact sur les espaces publics.</p>	

Des stationnements longitudinaux, le long de la voie principale, sont également projetés sur l'espace public afin de répondre aux besoins des visiteurs.

#### **Principe de composition urbaine :**

Le projet veillera à s'assurer d'une bonne transition avec le tissu urbain existant en apportant une réponse architecturale adaptée. Notamment le long de la rue Sadi Carnot, les nouveaux bâtiments devront répondre d'un point de vue morphologique aux logements existants.

Afin d'ouvrir la ville sur la Deûle et ainsi profiter du rapport à l'eau si remarquable à Saint-André-lez-Lille, une place sera créée le long du canal. Elle sera constituée par le front des bâtiments qui viendront la souligner.

Dans le même objectif, des percées visuelles seront ouvertes vers la Deûle depuis la voie principale. Ces perspectives seront soulignées par la présence de points hauts venant accentuer ces ouvertures.

#### **Implantations et volumétrie des bâtiments :**

Afin de s'intégrer au mieux au tissu existant, un front bâti en R+3+C s'installera le long de la rue Sadi Carnot tout en respectant la réserve foncière de la LINO. Ces bâtiments dialogueront avec les logements existants en R+2 situés en face. Il est projeté une architecture de toiture et une écriture verticale des façades afin de rappeler l'architecture des maisons existantes.

L'épannelage des bâtiments sera croissant vers le cœur de quartier puis redescendra vers la Deûle afin de profiter des vues vers le grand paysage et du meilleur ensoleillement possible pour un maximum de logements.

Le quai de la Deûle sera habité par des logements en R+2+C qui viendront créer une animation le long de cette promenade.

Enfin, des points hauts seront ponctuellement installés le long des berges de la Deûle afin de créer une façade emblématique rappelant l'architecture des anciennes cheminées industrielles ménageant, par la même occasion, des vues dégagées vers le grand paysage.

Les formes urbaines développées devront proposer des hauteurs variées répondant à la diversité typologiques propre à l'opération des Portes de l'Abbaye (voir plan de composition et règlement PLU : article 10 de la Zone UBfn 0,80 concernant la hauteur relative).

Le projet prévoit des traversées piétonnes et/ou carrossables menant à la Deûle. Les façades à l'aplomb de ces voies d'accès sont rythmées par des épannelages variés respectant obligatoirement la hauteur absolue. L'implantation des constructions parallèlement aux voies d'accès permet de maximiser les vues vers la Deûle pour les logements. Afin de respecter ces ambitions en termes de confort d'usage pour les logements, la hauteur relative est portée à  $H = 2L$ . Les linéaires de façade sur ces voies d'accès ou voie piétonne devront comporter au moins une ouverture vers le cœur d'îlot.

#### **Composition des îlots :**

D'une façon générale, ces lots offriront des façades actives et habitées qui seront ouvertes sur l'espace public autant que sur les coeurs d'îlots.

En fonction de leur situation, les RDC seront habités par des commerces, des services, mais aussi par des logements lorsque la situation le permettra. L'adressage des logements se fera principalement de façon individualisée depuis la rue, afin d'offrir une qualité de vie et une faculté d'appropriation du logement facilitée pour les futurs habitants.

	<p>Les parkings intégrés, installés sur deux étages en cœur d'îlots, seront invisibles, autant depuis l'espace public que depuis les logements. Ils permettront de répondre de façon économique et environnementale aux besoins des futurs habitants ainsi qu'au règlement du PLU.</p> <p><b>Intégration paysagère :</b></p> <p>Une promenade piétonne reliera le centre-ville de Saint-André-lez-Lille à Marquette-lez-Lille en passant par les berges de la Deûle, créant ainsi une continuité des modes doux et s'inscrivant dans un schéma métropolitain.</p> <p>La voie centrale sera conçue comme une voie verte avec une identité paysagère forte. Sur sa rive ouest, sera installée une noue paysagère, plantée d'arbres de hautes tiges. Cette bande paysagère sera continue et ponctuellement interrompue pour les entrées « véhicule » dans les parkings intégrés et les passages piétons.</p> <p>Cette bande paysagère sera renforcée par l'aménagement paysager qui sera fait dans les îlots situés le long de la rue Sadi Carnot. En effet, un système de cour plantée sera obligatoire le long de cette voie, il viendra renforcer l'aspect paysager de cette rue. Ces cours plantées seront en pleine terre, et pourront ainsi être fortement végétalisées avec des arbres de hautes tiges.</p> <p>Le pourcentage de l'unité foncière en espace libre traité en surface végétalisée d'au minimum 70 cm de terre végétale <b>sera établi à l'échelle du périmètre de projet</b> en respectant un ratio de 20% minimum.</p> <p>Le recours à une comptabilisation du pourcentage d'espace libre à l'échelle du périmètre du projet est subordonné à la réalisation d'un parc urbain à destination des riverains du quartier.</p> <p>En cas de besoin de compensation, des toitures plantées pourront compenser le manque d'espace en pleine terre. Ainsi, il sera demandé que ces jardins suspendus permettent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'installer des espaces extérieurs privatifs pour les logements donnant sur l'étage correspondant,</li> <li>- D'aménager des jardins communs accessibles à l'ensemble des habitants. Dans ces jardins communs, un minimum de 30cm de terre sera demandé avec, ponctuellement, un modelage de la terre montant jusqu'à 1m (en fosse ou en monticule) afin de permettre de planter des arbres de haute tige et ainsi offrir un véritable cœur d'îlot paysager.</li> </ul>
<p><b>Conditions d'équipement de la zone</b> (cf. article R 123-6 du code de l'urbanisme)</p>	<p><b>Assainissement</b></p> <p><b>Eaux usées :</b></p> <p>L'assainissement est du type séparatif avec rejet direct obligatoire des eaux usées domestiques dans le réseau public situé à proximité de l'opération. Le point de rejet des eaux usées sera à valider avec la Métropole Européenne de Lille. Le réseau des eaux usées sera conforme aux dispositions réglementaires (règlement d'assainissement et règlement du PLU de la Métropole Européenne de Lille).</p> <p><b>Eaux pluviales :</b></p> <p>Un diagnostic pollution a été réalisé sur le site. Une solution de confinement in situ a été retenue et ne permet donc pas l'infiltration des eaux dans le sol. Ce confinement est matérialisé par la mise en place d'une couche drainante permettant d'éviter la concentration de vapeur de polluants. En ce sens, l'infiltration des eaux dans le sol n'est pas retenue.</p> <p>En conséquence, les aménagements suivants ont été adoptés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le réseau d'assainissement pluvial est conçu pour une occurrence trentennale (30 ans),</li> <li>- Les eaux pluviales devront être rejetées dans la Deûle (accord à solliciter auprès de VNF),</li> </ul>

- Il conviendra de séparer la gestion des eaux pluviales des futurs espaces publics et la gestion des eaux pluviales des espaces destinés à rester strictement privés,
- Les eaux pluviales de ruissellement issues de la voirie de desserte (voies, espaces verts d'accompagnement) seront collectées par l'intermédiaire de bouches d'injection équipées de filtres de type « ADOPTA ». Elles seront ensuite acheminées vers des ouvrages de rétention étanche.

Le projet est soumis à la « LOI SUR L'EAU » en régime de déclaration. Le dossier sera réalisé conformément aux décrets n°2006.880 et 2006.881 du 17 juillet 2006 portant application du code de l'environnement.

Le réseau des eaux pluviales sera conforme aux dispositions réglementaires (règlement d'assainissement et règlement du PLU de la Métropole Européenne de Lille).

#### **Réseaux souterrains :**

Les réseaux seront posés dans une tranchée commune ouverte par l'aménageur à l'intérieur de l'opération et se raccorderont aux réseaux existants des rues environnantes.

Une attention particulière sera portée afin de conserver la barrière de confinement en place ce jour (voirie plus élevée pour conserver un fond de tranchée au-dessus de la pollution, étanchéité de la tranchée...).

#### **Adduction en eau potable :**

La desserte en eau sera assurée à partir des réseaux existants situés à proximité de l'opération. Les conduites d'eau potable seront posées conformément aux prescriptions de la MEL (« Prescriptions techniques générales pour l'adduction d'eau à destination des aménageurs » de Mars 2013).

La défense incendie sera assurée par la pose de nouveaux poteaux incendie et correspondra aux règles et prescriptions des services de protection et de lutte contre l'incendie.

#### **Électricité :**

Il sera installé un réseau souterrain de câbles électriques basse tension (conformément aux prescriptions des services ERDF) depuis les réseaux existants et depuis des postes transformateurs créés dans le cadre de l'opération.

ERDF réalise l'architecture Haute Tension de la zone hors opération et dans la tranchée ouverte par l'aménageur, à l'intérieur de l'opération.

L'aménageur réalise le réseau Basse Tension dans l'opération et réalise les branchements jusqu'aux coffrets de chaque construction.

#### **Gaz :**

La desserte gaz sera assurée à partir des réseaux existants situés à proximité de l'opération. Les conduites de gaz seront posées par GRDF en tranchée ouverte par l'aménageur.

#### **Télécommunication :**

La desserte en télécommunication sera assurée à partir des réseaux existants situés à proximité de l'opération.

L'aménageur prend à sa charge le génie civil du réseau de desserte téléphonique et fibre optique en accord avec les services de la MEL.

Le génie civil prévu pour l'opération, à défaut de nouvelles prescriptions de la MEL, est :

- 5xØ42/45 pour le cuivre
- 2xØ60 pour la fibre optique
- Des chambres de tirage communes de type L3T

#### **Éclairage Public :**

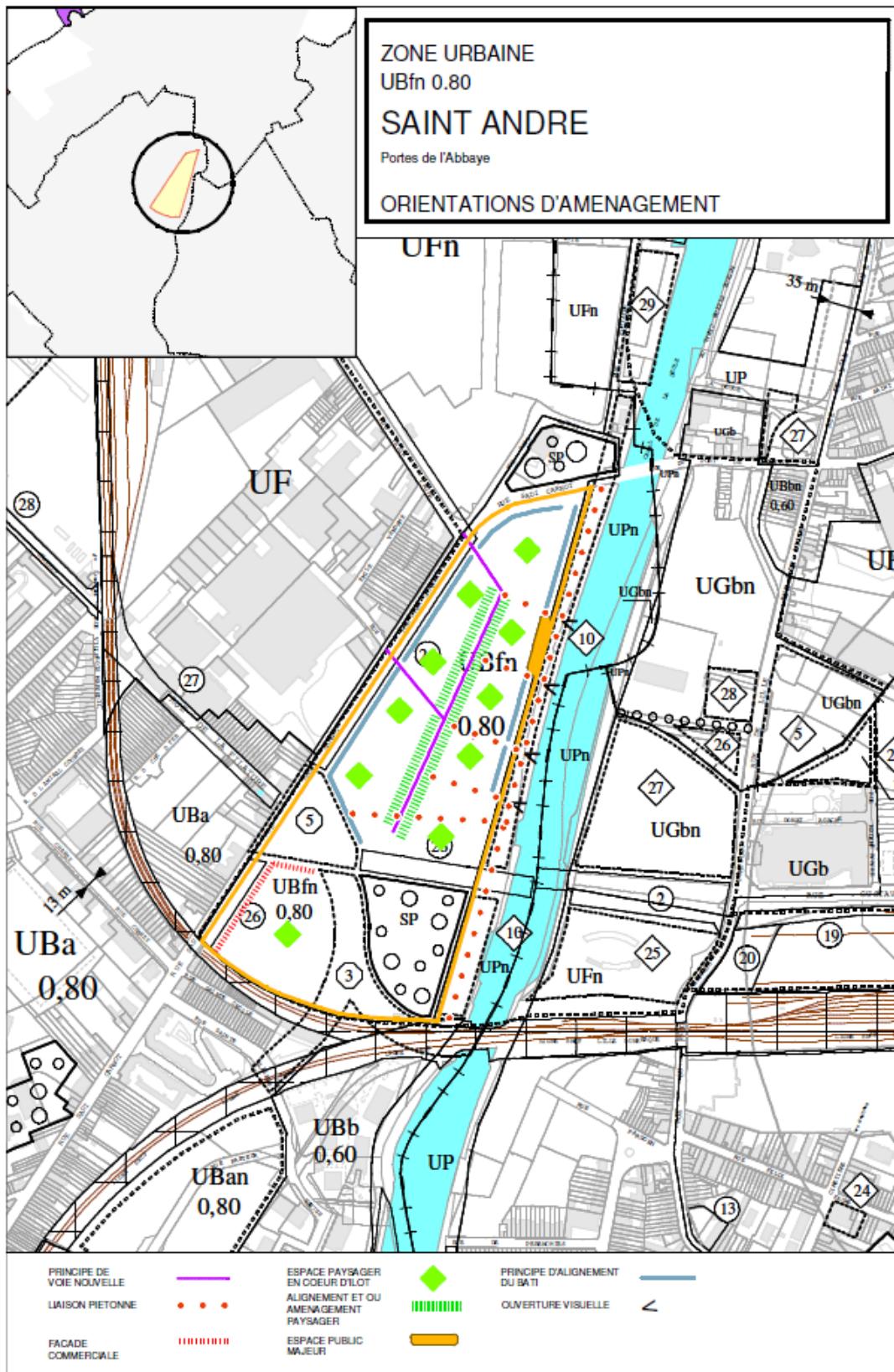
Le réseau d'éclairage public sera posé par le promoteur en conformité avec le Cahier des Charges de la ville de Saint-André-lez-Lille.

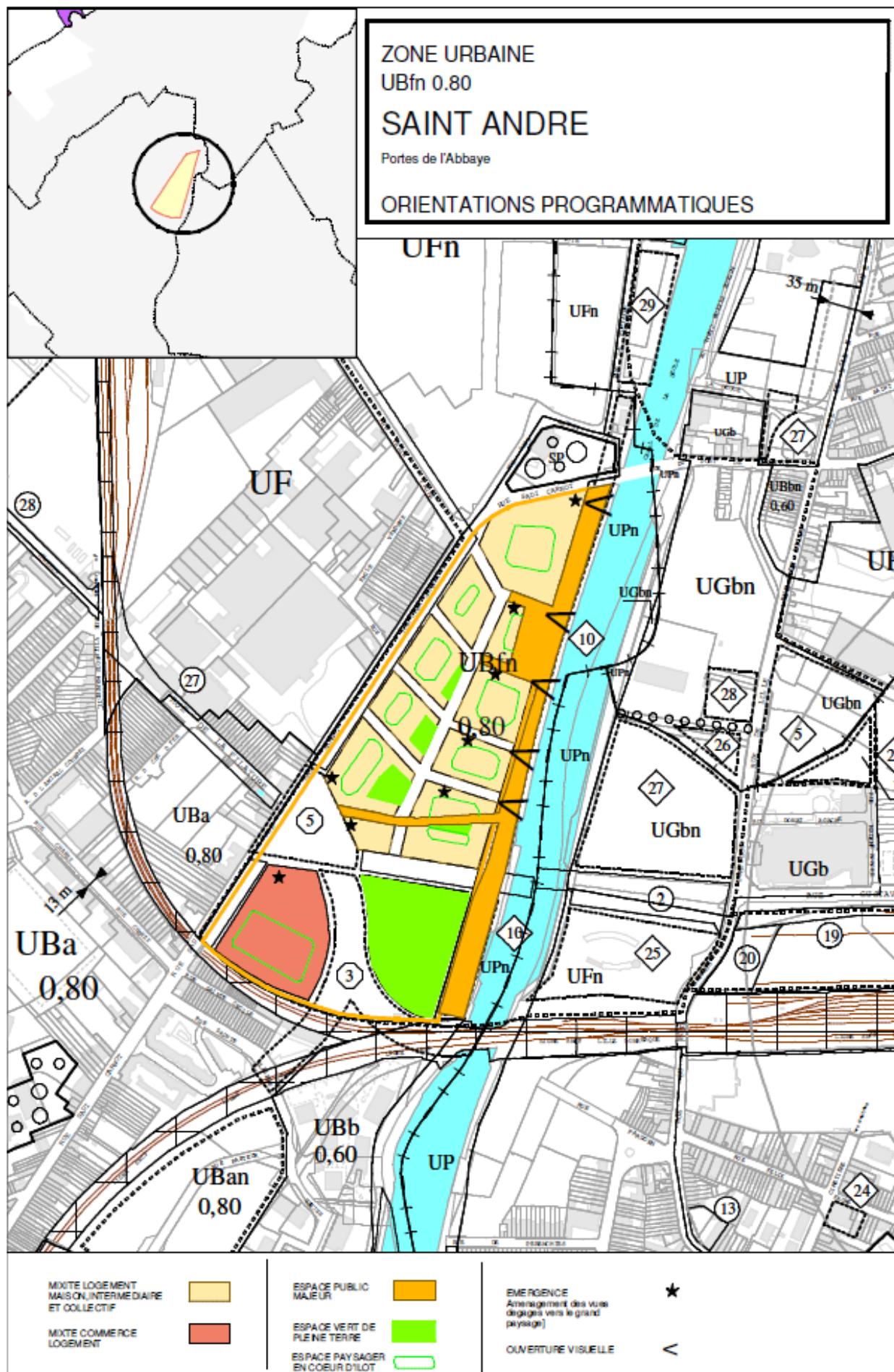
## Espaces publics et voirie :

Le projet sera desservi à partir de la rue Sadi Carnot.

Les voies et les différents espaces publics seront réalisés dans les règles de l'art (sécurité, praticité et esthétisme).

La voie principale nord/sud sera traitée en zone apaisée. Son emprise et son parti pris d'aménagement devront être adaptés aux différents usages de l'espace urbain (modes de déplacements doux notamment) et à tous les publics (normes d'accessibilité PMR).

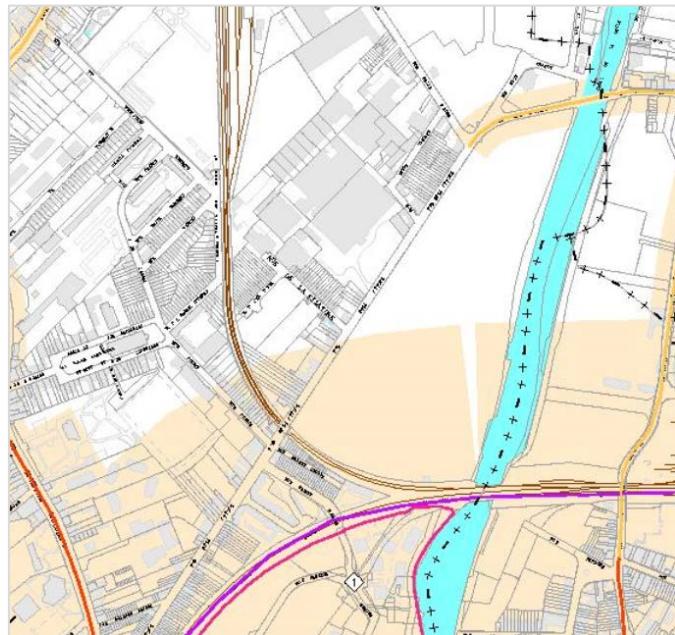




## IV. AUTRES CONTRAINTES D'URBANISME

### 4.1. LES OBLIGATIONS DIVERSES (OD)

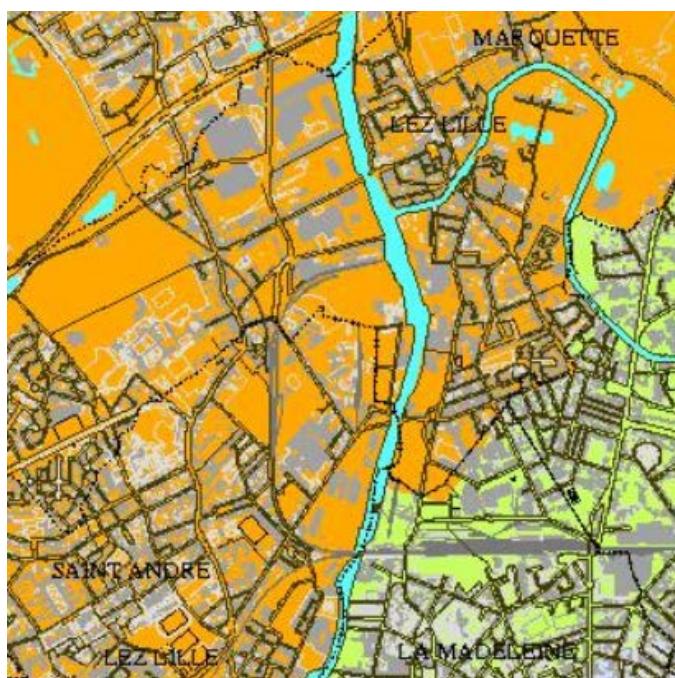
Le site est impacté dans sa partie sud, par une voie bruyante de catégorie 2 et dans sa partie nord, par une voie bruyante de catégorie 4.



Extrait de la carte des obligations diverses © MEL

### 4.2. L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE (ARCHEO)

Au titre de l'archéologie préventive, le site est repéré en orange sur la carte c'est-à-dire en saisine systématique : « *Tout projet affectant le sous-sol et subordonné à un permis de construire, un permis de démolir une autorisation d'installation ou de travaux divers fera l'objet d'une instruction préalable par le Service Régional de l'Archéologie, quelle que soit sa surface.* ».



Extrait de la carte de l'archéologie préventive © MEL

#### 4.3. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

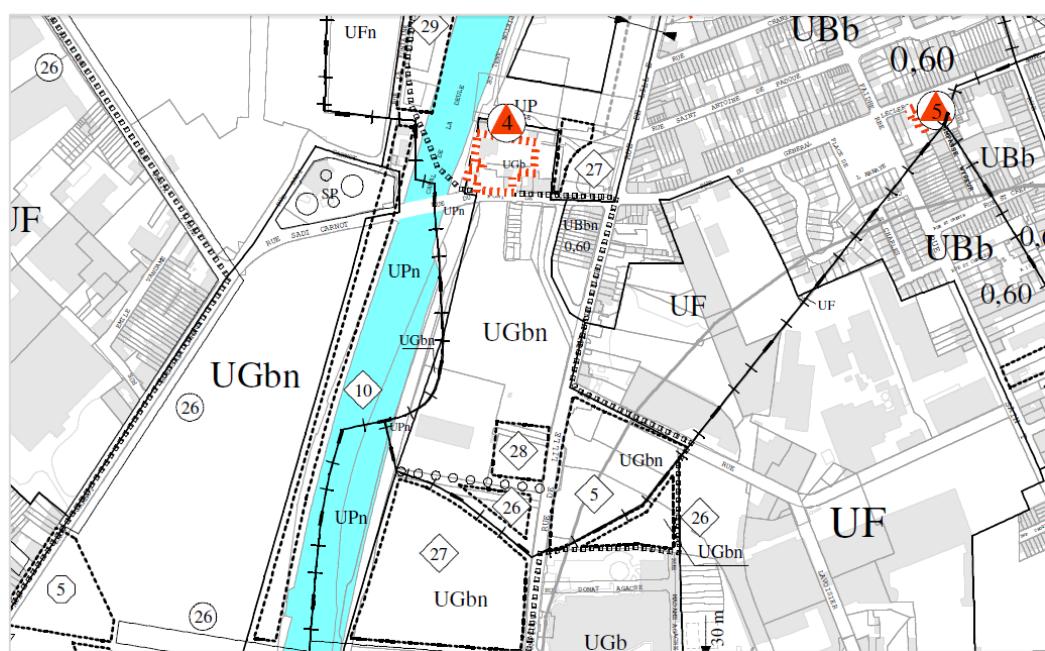
Le site est impacté, dans sa partie nord, par un périmètre de protection des monuments historiques et dans sa partie sud, par un périmètre de protection radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques (PTI).



Extrait de la carte des servitudes d'utilité publique © MEL

#### 4.4. L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER (IPAP)

Il n'y a pas d'éléments classés à l'IPAP sur le site du projet.



Extrait de la carte de l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager © MEL

## **V. COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET DE PROGRAMMATION**

---

Lorsque l'on consulte un Plan Local d'Urbanisme, on s'aperçoit que ce document traduit ou prend en compte de très nombreuses politiques publiques, dans des domaines très divers. Le Plan Local d'Urbanisme a vocation à intégrer des problématiques d'habitat, de transports et de déplacements, d'environnement, de renouvellement urbain, pouvant avoir un impact en matière d'aménagement et ayant leur fondement juridique dans d'autres codes que celui de l'urbanisme.

En effet, dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme, notamment les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, vise à assurer les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ; les besoins en matière de mobilité.

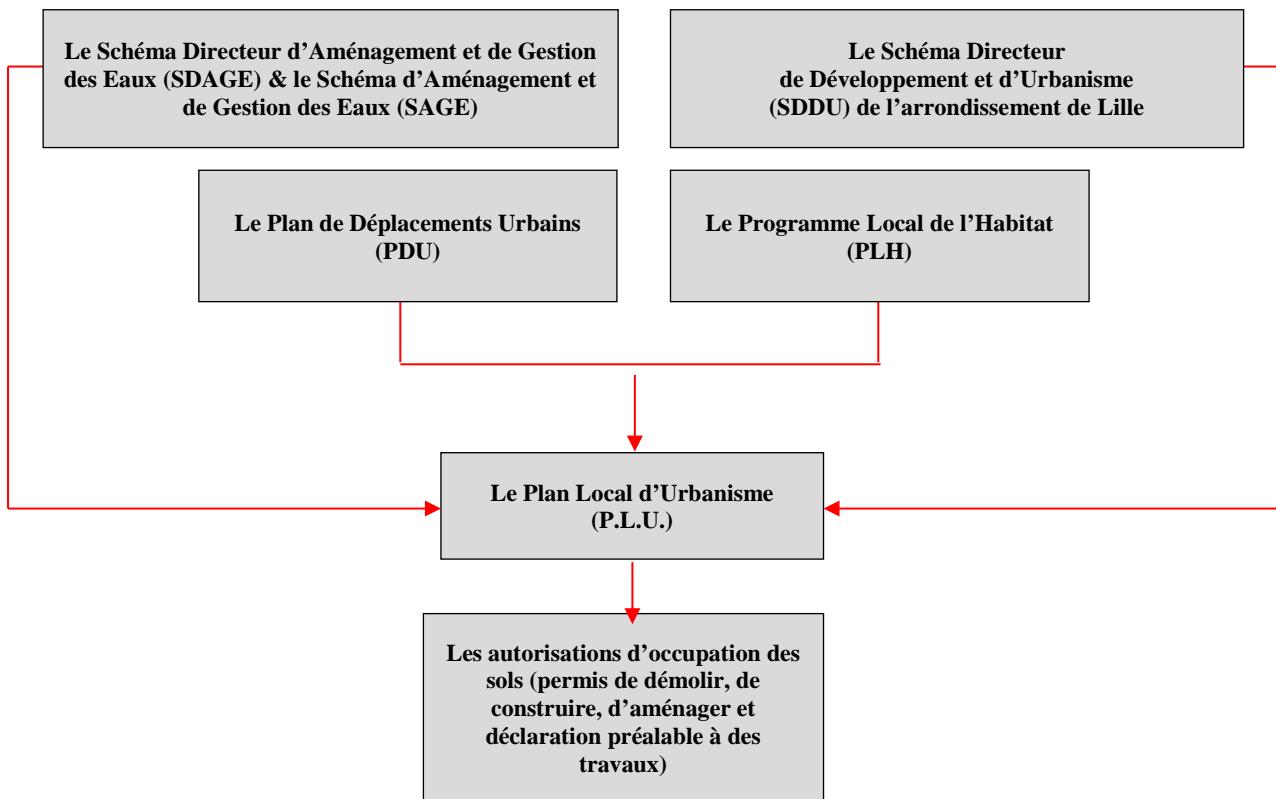
2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

4° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Porteur de tous ces enjeux, le PLU se doit d'être compatible avec d'autres documents porteurs de politiques sectorielles (eau, habitat, déplacement, ...) ou élaborés à des échelles différentes.

Par compatibilité, il faut entendre que le Plan Local d'Urbanisme ne doit pas être en contradiction avec les objectifs définis par ces documents.



## 5.1. LE SCHEMA DIRECTEUR DE DEVELOPPEMENT ET D'URBANISME (S.D.D.U.)

Le Schéma Directeur de Développement et d'Urbanisme fixe les orientations stratégiques et détermine la destination générale des sols sur le long terme.

Le S.D.D.U. a été approuvé le 6 décembre 2002, il est en cours de révision dans le cadre de sa transformation en Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.).

Le projet de remaniement du Plan Local d'Urbanisme qui fait l'objet de la présente procédure s'inscrit au S.D.D.U. en secteur urbain. Il est, à cet égard, compatible avec les orientations du Schéma Directeur.

## 5.2. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) ET LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE)

Ce document a pour objet de déterminer, au niveau d'un bassin hydrographique, les objectifs de quantité et de qualité des eaux ainsi que les orientations permettant de satisfaire à une gestion équilibrée et durable des eaux. C'est une loi de 1992 qui définit cette planification à travers deux documents : les SDAGE et SAGE. Les premiers SDAGE ont été approuvés entre 1996 et 2003, et pour le SDAGE Artois Picardie concernant la Métropole Européenne de Lille, le 20 décembre 1996. Les orientations générales retenues visent à garantir l'alimentation en eau potable, améliorer la qualité des eaux de rivières, intégrer l'eau dans la ville, reconquérir le patrimoine écologique, valoriser le littoral, maîtriser les usages de l'eau, sensibiliser et communiquer. Le régime des SDAGE a été singulièrement renforcé par une loi de 2004 et des circulaires en 2005. Nombre d'entre eux ont fait l'objet d'une procédure de révision pour être en phase avec la nouvelle législation.

Le SDAGE définit les sous-bassins ou groupement de sous-bassins pour lesquels un SAGE est nécessaire pour assurer le respect des orientations fondamentales et des objectifs environnementaux qu'il édicte.

Le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE, ainsi qu'avec les SAGE.

Saint-André-lez-Lille se situe dans le SDAGE du Bassin Artois-Picardie et dans le SAGE MARQUE - DEULE.

Le site du projet, objet du présent rapport, n'est pas repéré par le SDAGE comme « zone à dominante humide ». La présente déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme ne remet donc pas en cause le rapport de compatibilité entre le Plan Local d'Urbanisme et les objectifs de gestion de la ressource en eau.

### **5.3. LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS (P.D.U.)**

Adopté le 1er avril 2011 par Lille Métropole, le nouveau Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) a pour objectif de construire une grande métropole humaine et durable. Son enjeu principal est de se déplacer autant mais différemment.

Il vise le rééquilibrage des modes de déplacements, grâce à la valorisation en priorité de l'existant, afin de contenir la croissance du trafic automobile et l'étalement urbain. D'ici 2020, l'usage des transports en commun et du vélo doit avoir doublé, et celui de la voiture être stabilisé à son niveau actuel.

Il prévoit également la réduction des nuisances liées au trafic routier.

Enfin, le Plan a pour objectif la qualité des espaces à vivre, à travers l'amélioration du cadre de vie et de l'espace public, en conciliant la convivialité des lieux, la sécurité et l'intégration des fonctions.

La présente déclaration de projet ne remet pas en cause le rapport de compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le Plan de Déplacements Urbains.

### **5.4. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (P.L.H.)**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole Européenne de Lille fixe les objectifs de la politique de la collectivité en matière d'habitat. Les principaux objectifs du programme d'actions du projet de PLH sont les suivants :

- accroître l'offre nouvelle et réamorcer les parcours résidentiels ;
- réhabiliter les parcs de logements existants et rééquilibrer les territoires ;
- favoriser la qualité urbaine, architecturale et environnementale ;
- répondre aux besoins en logements des populations spécifiques et des ménages en difficulté.

Le projet présenté dans ce dossier d'enquête publique, par la création de logements diversifiés (accession libre, accession maîtrisée, locatif social...), permet de mettre en œuvre le Programme Local de l'Habitat.

## **CONCLUSION**

---

### **Un projet d'intérêt général**

Le projet présenté présente un caractère d'intérêt général. Entre autre, il permet de mettre en œuvre un projet de reconversion d'une friche industrielle et un programme d'habitat respectant les objectifs de mixité du Programme Local de l'Habitat.

### **Incompatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme : mise en œuvre d'une procédure adaptée**

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur ne permet pas la mise en œuvre de ce projet de reconversion du site des « Portes de l'Abbaye ». Afin de pouvoir le mettre en œuvre, il est en effet nécessaire de faire évoluer le zonage du Plan Local d'Urbanisme qui empêche aujourd'hui la réalisation du projet.

Ce projet ne porte pas atteinte à l'économie générale, ni aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de la Métropole Européenne de Lille et présente un caractère d'intérêt général ; la demande peut faire l'objet d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

#### **Compatibilité avec les documents supérieurs**

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme qui fait l'objet de ce rapport demeure compatible avec l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur.

## **PLANS & ANNEXES RELATIFS AU PROJET**

### **PROCÉDURES**

1. Délibération du conseil de la Lille Métropole Communauté Urbaine de Lille n° 15 C 1208 en date du 18 décembre 2015 (lancement de la concertation préalable en vue d'un projet de requalification du site).
2. Délibération du conseil de la Métropole Européenne de Lille n° 16 C 0084 en date du 1<sup>er</sup> avril 2016 (bilan de la concertation et arrêt du projet).

### **ÉVOLUTION DU ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

3. Extrait du Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique et légende en date de la délibération du 1<sup>er</sup> avril 2016 (Modification de Zonage).
4. Extrait de la carte et de la fiche d'Orientations d'Aménagement du Plan Local d'Urbanismes (Site Portes de l'Abbaye).
5. Plan de Localisation dans la commune.
6. Photographie Aérienne de 2015 dans la commune.
7. Plan des Servitudes d'utilité publique et légende (SUP).
8. Plan des Obligations diverses et légende (OD).
9. Plan de l'Archéologie préventive et légende (ARCHEO).
10. Plan de l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager et légende (IPAP).

### **LE RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

11. Règlement du P.L.U. du Chapitre III - Dispositions Applicables aux zones UG et UG-E1 de Toutes Communes.
12. Règlement du P.L.U. du Chapitre II - Dispositions Applicables aux zones UB et UBz des Communes Suburbaines.
13. Procès-Verbal de la réunion d'examen conjoint.



## Réunion du CONSEIL du Vendredi 18 Décembre 2015

Nombre de membres en exercice : 179  
Date de la convocation à la réunion : 11 Décembre 2015

**Président : DAMIEN CASTELAIN**  
(Secrétaire de Séance : EGLANTINE DEBOOSERE)

### Présents (106) :

M. BAILLOT, M. BAILY, Mme BARISEAU, M. BARRET, M. BERNARD, M. BEZIRARD, M. BOSSUT, Mme BOUCHART, M. BOUREL, M. BREHON, M. CAMBIEN, Mme CARETTE, M. CASTELAIN, M. CATTELIN DENU, M. C. CAUDRON, M. G. CAUDRON, Mme CHABANE, Mme CHANTELOUP, M. COLIN, Mme CONNELL, M. COSTEUR, M. COUSIN, M. CREPEL, M. CRESPEL, Mme DALEUX, M. DE SAINTIGNON, Mme DEBOOSERE, M. DELABY, M. DELBAR, M. J. DELEBARRE, M. P. DELEBARRE, M. DELRUE, M. DETERPIGNY, M. DETOURNAY, M. DILLIES, M. A.L. DUBOIS, M. P. DUBOIS, M. DUBUSSON, M. DUCROCQ, M. DUQUENNE, M. DURAND, M. DUSAUSOY, M. ELLART, M. FREMAUX, M. A. GAUTIER, M. GERARD, Mme GIRARD, M. GODEFROY, M. GONCE-SOLLAERS, Mme GOUBE, Mme HALLYNCK, M. HAYART, M. HIBON, M. HOLVOOTE, M. HOUSSIN, M. HUGOO, M. HUTCHINSON, M. JANSSENS, M. JEANNE, M. JEGOU, M. KHITER, M. KINGET, M. LEDOUX, M. Y. LEFEBVRE, Mme C. LEFEBVRE, M. J.F. LEGRAND, M. J.P. LEGRAND, Mme LEMAN, M. LEPRETRE, M. LIENART, Mme MAHIEU, Mme MARIAGE, M. MATHON, Mme MOENECLAES, M. MOLLE, M. MULLIEZ, M. MUNCH, M. OURAL, M. OYEZ, M. PARGNEAUX, M. PASTOUR, M. PAU, M. PAURON, Mme PIERRE-RENARD, Mme PINCÉDE, M. PLUSS, Mme PONCHAUX, Mme QUESNE, Mme RODES, Mme ROUSSEAU, Mme SARTIAUX, Mme SEELS, Mme SIX, M. SKYRONKA, Mme SOUBRIER, Mme TONNERRE, M. VANBEUGHEN, Mme VANNIER, M. VERCAMER, Mme VERDONCK, M. VERDONCK, M. VEROONE, Mme VOITURIEZ, M. VUYLSTEKER, M. WANLIN, M. WATTEBLED.

### Présents ayant donné pouvoir pour une partie de la séance (44) :

M. ACHIBA (pouvoir à Mme ROCHER dès 20h58), M. ACKERMANN (pouvoir à M. DILLIES dès 21h18), M. BLONDEAU (pouvoir à M. WATTEBLED dès 18h45), Mme BRUN (pouvoir à Mme GAUTIER dès 18h05), M. CANESSE (pouvoir à M. MATHON dès 20h29), Mme COOLZAET (pouvoir à M. LEGRAND dès 17h27), M. CORBILLON (pouvoir à M. A.L. DUBOIS dès 21h29), Mme DAHMANI (pouvoir à M. KHITER dès 21h32), M. DASSONVILLE (pouvoir à Mme TONNERRE dès 21h30), Mme DEBOSQUE (pouvoir à M. DURAND dès 19h56), M. DELANNOY (pouvoir à M. HANNA de 21h27 à 22h42), Mme DENDOUGA (pouvoir à Mme RODES dès 18h29), M. DENOEUD (pouvoir à Mme DEBOOSERE dès 18h08), Mme DUCRET (pouvoir à M. LAARMAN de 17h34 à 19h13, pouvoir à Mme BARISEAU dès 19h19), M. ELEGEEST (pouvoir à Mme HALLYNCK dès 20h01), Mme FABER (pouvoir à Mme DALEUX dès 18h39), M. GABRELLE (pouvoir à M. VANBEUGHEN dès 18h48), M. GEENENS (pouvoir à Mme PIERRE-RENARD de 20h00 à 22h15), M. HANNA (pouvoir à M. OURAL dès 18h16), M. HENNO (pouvoir à M. CASTELAIN dès 22h04), M. HERBAUT (pouvoir à M. PAURON dès 21h45), M. IFRI (pouvoir à M. CREPEL dès 21h23), M. JACOB (pouvoir à M. COLIN dès 22h04), Mme KRIEGER (pouvoir à M. Ch. CAUDRON dès 19h37), Mme LEKIEN (pouvoir à M. LIENART dès 19h00), M. LEBAS (pouvoir à M. PLUSS dès 20h35), Mme LINKENHELD (jusque 17h51, pouvoir à Mme RODES de 17h51 à 18h28), M. MANIER (pouvoir à M. RICHIR dès 19h10), M. MARCHAND (pouvoir à M. VICOT de 18h00 à 19h12, pouvoir à M. HAYART dès 19h20), Mme MULLIER (jusque 18h00, pouvoir à Mme LE GALIC de 18h00 à 21h56), M. OMIETANSKI (pouvoir à M. F. VERDONCK dès 22h17), M. PACAUX (pouvoir à M. BOSSUT dès 19h30), M. PAUCHET (pouvoir à Mme MAHIEU dès 22h26), M. PICK (pouvoir à Mme CONNELL dès 18h08), Mme PIERRAT-FERAILLE (pouvoir à M. P. DUBOIS dès 17h46), Mme PLOUVIER (pouvoir à M. VERCAMER dès 17h39), M. PLOUY (pouvoir à M. HUGOO dès 21h38), Mme REIFFERS (pouvoir à M. BAILLOT dès 22h24), Mme RINGOTTE (dès 17h44, pouvoir à M. BAERT de 17h44 à 21h28), M. ROLLAND (pouvoir à Mme SOUBRIER dès 20h16), M. VALLIN (pouvoir à Mme PINCÉDE dès 21h10), M. VANBELLE (pouvoir à M. SKYRONKA dès 17h36), Mme VERPOORT (pouvoir à Mme ROUSSEAU dès 17h31), M. VICOT (pouvoir à M. A. GAUTIER dès 19h16).

### Excusés ayant donné pouvoir pour la séance entière (6) :

Mme AUGER (pouvoir à M. DELRUE), Mme BACLE (pouvoir à Mme LEFEBVRE), M. BOCQUET (pouvoir à M. DEBREU), M. CAUCHE (pouvoir à Mme SIX), M. COISNE (pouvoir à M. DETOURNAY), Mme PICHAULT (pouvoir à M. DE SAINTIGNON).

### Excusés (23) :

Mme ALA (dès 22h47), Mme AUBRY (dès 21h25), M. BAERT (dès 21h28), Mme BECUE (dès 22h31), M. DARMANIN (dès 21h41), M. DAUBRESSE (dès 21h), M. DEBREU (dès 22h40), M. DROART (dès 19h57), M. GADAUT (dès 21h29), Mme GAUTIER (jusque 18h05), M. HAESEBROECK (dès 22h26), M. LAARMAN (dès 19h14), M. LANNOO (dès 21h52), Mme LE GALIC (dès 21h56), Mme CI. LEFEBVRE (dès 22h26), Mme LHERBIER (dès 22h34), M. MINARD (dès 22h20), Mme REDJIMI (dès 22h46), M. RENARD (dès 22h46), M. RICHIR (jusque 18h45), Mme ROCHER (dès 22h22), Mme STANIEC (dès 22h38), M. WAYMEL (dès 20h36).

Ont signé tous les membres présents

**Délibération du CONSEIL**

*PLANIFICATION STRATEGIQUE ET GOUVERNANCE - ELABORATION DU SCOT ET REVISION DU PLU  
INTERCOMMUNAL - SECRETARIAT GENERAL*

**MARQUETTE-LEZ-LILLE - SAINT-ANDRE-LEZ-LILLE - Secteur Rhodia - ZAC «  
Jeanne de Flandre » les portes de l'abbaye - Modalités de concertation  
préalable**

Situé le long de la Deûle et à la confluence de la Deûle et de la Marque, le secteur dit du « Grand Rhodia » s'étend sur environ 60 hectares sur les communes de Marquette-lez-Lille et de Saint André-lez-Lille. Il est structuré par le canal de la Deûle à l'Est du site et la future Liaison Intercommunale Nord Ouest qui viendra reconfigurer les rues Sadi Carnot et Félix Faure sur Saint André et les avenues Decauville et industrielle sur Marquette.

La Métropole européenne de Lille, en partenariat avec les communes de Marquette-lez-Lille et de Saint André-lez-Lille a mené deux phases d'études : une première phase d'études pré-opérationnelles en 2005-2006 et une deuxième phase d'études d'aménagement et de programmation en 2012 et 2013.

Suite à la première phase d'étude sur le secteur de Rhodia, plusieurs projets publics et privés ont été initiés comme l'opération Rivéo sur la rive droite de la Deûle, ou encore la salle de sports municipale de la Madeleine et la déchetterie communautaire.

La deuxième phase d'étude a permis d'établir un périmètre opérationnel pertinent répondant à des enjeux métropolitains et communaux en matière de reconversion de friches industrielles, de redéploiement de l'activité économique, de développement de l'habitat et du renforcement de la trame verte et bleue. Le périmètre opérationnel a donc été amené à évoluer entre les deux phases d'études et les deux phases de concertation.

Par délibérations n°11 C 0554 du 21/10/2011 et n°12 C 0729 du 21/12/2012, le Conseil de Communauté a décidé d'adopter les modalités de concertation préalable à une opération d'aménagement. C'est dans ce cadre et conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme que deux phases de concertation ont eu lieu. La première phase de concertation s'est déroulée du 6 mars au 25 mai 2012 avec la tenue d'une réunion publique le 12 mars 2012. La deuxième phase de la concertation préalable s'est tenue du 26 septembre au 7 novembre 2013.

Cette concertation a eu pour objectif de présenter les enjeux identifiés par Lille Métropole en matière de requalification urbaine d'un ancien site industriel, de redynamisation de l'activité économique et de l'emploi, du développement de programme de logements, d'aménagement d'espaces verts et des berges de la Deûle et du renforcement de l'intermodalité dans ce secteur.

Globalement, les remarques émises dans le cadre de la concertation ont montré que les habitants et les usagers du secteur sont intéressés par le projet de reconversion urbaine du site du Grand Rhodia.

Par délibération n° C 022 en date du 13 décembre 2013. La Métropole Européenne de Lille a approuvé la création de la ZAC « Jeanne de Flandres » et le lancement de la mise en concurrence pour la désignation d'un concessionnaire.

Le site du Grand Rhodia est vaste et composé de différents sous-secteurs comme Bouverne 2 au Nord, Lommelet, les Grands Moulins, Rhodia Nord et les Portes de l'Abbaye.

A la faveur de l'avancement opérationnel, il est proposé de phaser le développement du site.

Les Portes de l'Abbaye constitue un secteur de 10 hectares situé au sud du Pont de l'Abbaye et se développe le long de la rue Sadi Carnot à Saint André. Ce site appartient à la SAS Porte de l'Abbaye. Les membres de la SAS Porte de l'Abbaye sont la SEM Ville Renouvelée, Cirmad et Citania.

En 2015, la ville de Saint André, la SAS Porte de l'Abbaye et en particulier la SEM Ville Renouvelée ont demandé à la MEL d'étudier à nouveau la possibilité du développement du secteur Porte de l'Abbaye sous la forme d'une opération privée.

Les enjeux d'urbanisation du site sont les suivants :

- un secteur majoritairement dédié à l'habitat ;
- un aménagement qualitatif des berges de la Deûle ;
- une nécessaire cohérence du projet avec les habitations existantes rue Sadi Carnot et le projet de la LINO ;
- un maillage pertinent du site

Au regard de ces différents éléments, ce secteur constitue une opération d'aménagement en soi, dont la réalisation peut prendre la forme d'une opération privée.

Ainsi, il est proposé d'engager une concertation sur la transformation de ce sous secteur en un nouveau quartier à partir des grands principes exposés ci-dessus.

Conformément à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme, le Conseil de la Métropole Européenne de Lille délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une

concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Ainsi, il est proposé d'engager cette concertation sur la transformation du site en un nouveau quartier à partir des grands principes exposé ci-dessus.

Cette phase de concertation se déroulera selon les modalités suivantes, définies en accord avec la ville de Saint André :

- mise à disposition du public d'un dossier et d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles, en Mairie et à la Métropole Européenne de Lille, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux ;
- affichage de panneaux d'information d'au moins 15 jours en mairie, avec mise à disposition du public d'un registre destinés à recueillir les observations éventuelles ;
- tenue d'une réunion publique à Saint André permettant le débat entre la Métropole Européenne de Lille, la Ville de saint André, les habitants, les associations locales et toutes personnes concernées ;

La présente concertation sera portée à la connaissance du public par affiche en Mairie et à la Métropole Européenne de Lille, ainsi que par avis dans un journal local précisant les dates et lieux de la concertation, de réunion publique, et de mise à disposition du dossier.

L'ensemble des documents lié à la concertation sera consultable et téléchargeable sur le site internet de la MEL, un registre en ligne y sera également ouvert aux observations des internautes.

Conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, le dossier restera à disposition du public pendant toute la durée de l'élaboration du projet et toute personne voulant s'exprimer pourra le faire par écrit auprès de la Métropole européenne de Lille.

Par conséquent, la commission "AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE ET URBANISME" consultée, le Conseil de la Métropole décide :

- 1) de prendre en considération les principes d'aménagement proposés pour ce projet ;
- 2) d'adopter les modalités de la concertation préalable définies ci-dessus ;

- 3) d'autoriser Monsieur de Président à procéder à toutes les formalités à intervenir dans le cadre de la procédure de concertation.

Adopté à l'unanimité

**Acte certifié exécutoire au 21/12/2015**

Le Président de la Métropole Européenne de Lille,

Pour le Président,

Le Responsable délégué



## Réunion du CONSEIL du Vendredi 1<sup>er</sup> Avril 2016

Nombre de membres en exercice : 179

Date de la convocation à la réunion : 25 Mars 2016

**Président : DAMIEN CASTELAIN**  
(Secrétaire de Séance : Marion GAUTIER)

Présents (122) : M. ACHIBA, Mme ALA, Mme BACLE, M. BAILLOT, M. BALY, Mme BARISEAU, M. BARRET, M. BERNARD, M. BEZIRARD, M. BLONDEAU, M. BOCQUET, M. BOSSUT, Mme BOUCHART, M. BOUREL, M. BREHON, Mme BRUN, M. CAMBIEN, M. CANESSE, Mme CARETTE, M. CASTELAIN, M. CAUCHE, M. CAUDRON Gérard, Mme CHABANE, Mme CHANTELOUP, M. COLIN, Mme CONNELL, Mme COOLZAET, M. CORBILLON, M. COSTEUR, M. COUSIN, M. CREPEL, M. CRESPEL, Mme DALEUX, M. DAUBRESSE, M. DE SAINTIGNON, M. DELABY, M. DELEBARRÉ Patrick, M. DELRUE, M. DESCHAMPS, M. DETERPIGNY, M. DILLIES, M. DUBOIS André-Luc, M. DUBOIS Pierre, M. DUBUSSON, M. DUCROCQ, M. DUQUENNE, M. ELEGEEST, M. ELLART, M. FREMAUX, M. GABELLE, M. GADAUT, Mme GAUTIER, M. GEENENS, M. GERARD, Mme GIRARD, M. GODEFROY, M. GONCE-SOLLAERS, Mme GOUBE, M. HAESEBROECK, Mme HALLYNCK, M. HENNO, M. HERBAUT, M. HIBON, M. HOLVOOTE, M. HUGOO, M. JANSSENS, M. JEANNE, M. KHITER, M. KINGET, Mme KRIEGER, M. LAARMAN, M. LANNOO, Mme LE GALLIC, M. LEDOUX, Mme LEFEBVRE Ca., Mme LEFEBVRE Cl., M. LEGRAND JF., M. LEGRAND JP., Mme LEMAN, M. LEPRETRE, Mme LHERBIER, M. LIENART, Mme MAHIEU, Mme MARIAGE, M. MATHON, Mme MOENECLAHEY, M. MOLLE, M. MULLIEZ, M. MUNCH, M. OURAL, M. OYEZ, M. PARGNEAUX, M. PASTOUR, M. PAU, M. PAUCHET, M. PAURON, Mme PICHAULT, Mme PIERRAT-FERAILLE, Mme PIERRE, Mme PINCEDE, Mme PONCHAUX, Mme QUESNE, Mme REDJIMI, Mme REIFFERS, M. RENARD, M. RICHIR, Mme ROCHER, Mme RODES, Mme ROUSSEAU, Mme SARTIAUX, Mme SEELS, Mme SIX, M. SKYRONKA, Mme SOUBRIER, Mme STANIEC, M. VANBEUGHEN, M. VERDONCK, M. VEROONE, Mme VERPOORT, M. VUYLSTEKER, M. WATTEBLED, M. WAYMEL.

Présents ayant donné pouvoir pour une partie de la séance (27) : M. BAERT (pouvoir à M. KHITER dès 19h45), M. CAUDRON Christophe (pouvoir à Mme GOUBE dès 21h10), M. COISNE (pouvoir à M. DELRUE dès 21h10), M. DASSONVILLE (pouvoir à M. ELLART dès 20h55), M. DENOEUD (pouvoir à Mme MAHIEU dès 20h50), Mme DUCRET (pouvoir à M. LAARMAN dès 19h50), M. HANNA (pouvoir à M. OURAL dès 20h55), M. HOUSSIN (pouvoir à M. DETOURNAY dès 21h10), M. JACOB (pouvoir à M. CASTELAIN dès 21h30), M. JEGOU (pouvoir à Mme SOUBRIER dès 20h00), M. LEFEBVRE Yves (pouvoir à Mme LEFEBVRE Catherine dès 20h25), Mme LEKIEN (pouvoir à M. LIENART dès 21h15), Mme LINKENHELD (pouvoir à M. MANIER jusque 19h30), M. MANIER (pouvoir à Mme LEFEBVRE Claudio dès 19h30), M. MARCHAND (pouvoir à Mme LE GALLIC dès 19h30), M. MINARD (pouvoir à M. WANLIN dès 22h00), Mme MULLIER (pouvoir à M. HAYART dès 19h10), M. PACAUX (pouvoir à M. ELEGEEST dès 22h00), M. PICK (pouvoir à M. OYEZ dès 20h20), M. PLOUY (pouvoir à Mme KRIEGER dès 21h50), M. PLUSS (pouvoir à M. WATTEBLED dès 20h00), M. ROLLAND (pouvoir à M. KINGET dès 20h30), M. VALLIN (pouvoir à Mme PINCEDE dès 19h30), M. VERCAMER (pouvoir à M. HENNO dès 21h25), Mme VERDONCK (pouvoir à Mme VERPOORT jusque 19h00), M. VICOT (pouvoir à Mme BRUN dès 19h20), M. WANLIN (pouvoir à Mme REDJIMI jusque à 19h00).

Excusés ayant donné pouvoir pour la séance entière (18) : Mme AUBRY (pouvoir à M. DE SAINTIGNON), Mme BECUE (pouvoir à M. VUYLSTEKER), M. CATTÉLIN DENU (pouvoir à M. DILLIES), Mme DEBOOSERE (pouvoir à Mme CHANTELOUP), Mme DEBOSQUE (pouvoir à M. DURAND), M. DEBREU (pouvoir à M. BOCQUET), M. DELANNOY (pouvoir à Mme DAHMANI), Mme DENDOUGA (pouvoir à Mme BACLE), M. DROART (pouvoir à M. DARMANIN), M. DUSAUSOY (pouvoir à M. PLUSS jusque 20h00, pouvoir à M. BERNARD dès 20h00), Mme FABER (pouvoir à Mme DALEUX), M. IFRI (pouvoir à Mme BOUCHART), M. LEBAS (pouvoir à Mme SEELS), M. OMİETANSKI (pouvoir à M. HAESEBROECK), Mme PLOUVIER (pouvoir à M. VERCAMER jusque 21h25, pouvoir à M. COLIN dès 21h25), Mme RINGOTTE (pouvoir à M. GADAUT), Mme TONNERRE (pouvoir à Mme BARISEAU), Mme VOITURIEZ (pouvoir à M. DETERPIGNY).

Excusés (12) : M. ACKERMANN, Mme AUGER (dès 19h30), Mme DAHMANI (dès 21h40), M. DARMANIN (dès 21h40), M. DELBAR (dès 22h00), M. DELEBARRÉ Jean (dès 19h35), M. DETOURNAY (dès 22h30), M. DURAND (dès 21h40), M. GAUTIER (dès 22h35), M. HAYART (dès 21h30), M. HUTCHINSON (dès 22h20), Mme VANNIER (dès 22h10).

Ont signé tous les membres présents

## Délibération du CONSEIL

PLANIFICATION STRATEGIQUE ET GOUVERNANCE - ELABORATION DU SCOT ET REVISION DU PLU  
INTERCOMMUNAL - PLANIFICATION URBAINE

**SAINT-ANDRE-LEZ-LILLE - Secteur Rhodia - ZAC "Jeanne de Flandre" -  
Secteur des Portes de l'Abbaye - Bilan de la concertation préalable - Arrêt du  
projet - Lancement de la procédure de mise en compatibilité du Plan Local  
d'Urbanisme**

### 1. Rappel du contexte

#### a. Le secteur du « Grand Rhodia »

Situé le long de la Deûle et à la confluence de la Deûle et de la Marque, le secteur dit du « Grand Rhodia » s'étend sur environ 60 hectares sur les communes de Marquette-lez-Lille et de Saint-André-lez-Lille. Il est structuré par le canal de la Deûle à l'Est du site et la future Liaison Intercommunale Nord Ouest qui viendra reconfigurer les rues Sadi Carnot et Félix Faure sur Saint-André-lez-Lille et les avenues Decauville et Industrielle sur Marquette-lez-Lille.

La métropole européenne de Lille, en partenariat avec les communes de Marquette-lez-Lille et de Saint-André-lez-Lille a mené deux phases d'études : une première phase d'études pré-opérationnelles en 2005-2006 et une deuxième phase d'études d'aménagement et de programmation en 2012 et 2013.

Par délibération n° 13 C 0626 en date du 13 décembre 2013, la métropole européenne de Lille a approuvé la création de la ZAC « Jeanne de Flandres ».

Le site du Grand Rhodia est vaste et composé de différents sous-secteurs comme Bouverne 2 au nord, Lommelet, les Grands Moulins, Rhodia Nord et les Portes de l'Abbaye.

A la faveur de l'avancement opérationnel, il a été proposé de phaser le développement du site.

Par ailleurs, par délibération n° 13 C 0627 en date du 13 décembre 2013, la métropole européenne de Lille a décidé le lancement de la mise en concurrence pour la désignation d'un concessionnaire.

Une délibération est présentée à ce même conseil pour acter la réduction du périmètre de la ZAC et, par conséquent, la modification du dossier de création sur ce point, et déclarer sans suite cette procédure de mise en concurrence.

### b. Le site des Portes de l'Abbaye

Les Portes de l'Abbaye constituent un secteur de 10 hectares situé au sud du Pont de l'Abbaye et se développent le long de la rue Sadi Carnot à Saint-André-lez-Lille. Ce site appartient à la SAS Porte de l'Abbaye. Les membres de la SAS Porte de l'Abbaye sont la SEM Ville Renouvelée, Cirmad et Citania.

En 2015, la commune de Saint-André-lez-Lille, souhaitant permettre la requalification, sans attendre, de la partie sud de l'opération « Jeanne de Flandre » (comprise dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) éponyme créée le 13 décembre 2013), dit site des Portes de l'Abbaye, a examiné l'opportunité, en partenariat avec la métropole européenne de Lille, la SAS Porte de l'Abbaye et la SEM Ville Renouvelée, d'y permettre le développement d'une opération privée mixte à dominante logements. L'objectif étant de :

- Requalifier une ancienne friche industrielle dans un tissu urbain existant, contribuant ainsi à limiter l'étalement urbain ;
- Assurer un maillage pertinent du site avec les quartiers existants et améliorer ainsi le cadre de vie ;
- Créer une offre de logements diversifiée, complémentaire et cohérente en lien avec le Programme Local de l'Habitat ;
- Réaliser un aménagement qualitatif des berges de la Deûle ;
- Apporter une offre de services et d'activités complémentaires et compatibles avec l'environnement existant et projeté.

Au regard de ces différents éléments, ce secteur constitue une opération d'aménagement en soi.

Dans ce contexte, la commune de Saint-André-lez-Lille a souhaité lancer, en partenariat avec la métropole européenne de Lille, au titre de ses compétences en matière d'aménagement et d'urbanisme, une concertation préalable élargie afin d'associer le public à l'élaboration du projet d'aménagement, comme le prévoit le code de l'urbanisme.

Par délibération n°15C1208 du 18 décembre 2015, le Conseil de la Métropole a engagé cette procédure de concertation préalable. La concertation n'a pas remis en cause le projet.

Le site concerné est un ancien site industriel. Le projet d'aménagement et de construction envisagé n'étant pas compatible avec le zonage UG (zone d'activités diversifiées) inscrit au Plan Local d'Urbanisme en vigueur, une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est nécessaire pour permettre sa réalisation.

## 2. La concertation préalable

Les modalités de la concertation préalable ont été définies, en accord avec la commune de Saint-André-lez-Lille, comme suit (délibération n° 15C1208 en date du 18 décembre 2015) :

- mise à disposition du public d'un dossier et d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles, en mairie et à la métropole européenne de Lille, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux, et sur le site internet de la Métropole dans l'espace dédié au projet.
- affichage de panneaux d'information pendant 15 jours en mairie, avec mise à disposition du public d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles ;
- tenue d'une réunion publique à Saint-André-lez-Lille le 22 février 2016, permettant le débat entre la métropole européenne de Lille, la ville de Saint-André-lez-Lille, les habitants, les associations locales et toutes autres personnes concernées.

La présente concertation a été portée à la connaissance du public par affiche en mairie et à la métropole européenne de Lille, ainsi que par avis dans deux journaux locaux précisant les modalités de la concertation, ainsi que la date et le lieu de la réunion publique.

Le dossier est resté à la disposition du public pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Sur le site internet de la métropole européenne de Lille, une page a été dédiée au projet permettant à chacun de télécharger le dossier de concertation et d'émettre son avis sur un registre ouvert en ligne.

## 3. Bilan de la concertation

La concertation s'est déroulée dans de bonnes conditions, les échanges, lors de la réunion publique, ont été de nature à clarifier les intentions des collectivités et porteur de projet.

Les principaux avis et propositions qui sont ressortis de la concertation, ont concerné :

- Des inquiétudes sur la pollution du site et sur les résultats des travaux effectués,
- Des interrogations sur la circulation automobile et la place de la voiture liées à la densité et au nombre de logements,
- Une exigence de qualité envers le projet d'aménagement,
- L'implantation de zones réservées au secteur tertiaire est jugée pertinente,
- Une vigilance est demandée quant à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics,
- Le souhait pour les habitants, les citoyens de co-élaborer sur les projets d'aménagement à venir du quartier, par exemple lors d'ateliers participatifs,

- Le souhait d'un quartier « ouvert », facilitant déambulations, cheminements piétons/vélos, rencontres et permettant à tous de profiter de la proximité des berges de la Deûle aménagées.

Par ailleurs, le Maire a déposé dans le registre un courrier en date du 8 février 2016 pour solliciter l'inscription d'un emplacement réservé permettant la réalisation d'un port de plaisance sur le site.

Tous les avis seront transmis aux porteurs de projet et pris en compte dans les orientations du projet.

Quant aux remarques sur la pollution du site, il convient de préciser que, conformément à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, la société Rhodia, en sa qualité d'ancien exploitant, a mis en œuvre et finalisé la procédure de « mise à l'arrêt définitive de ses installations ». Le rapport de l'inspection des installations classées daté du 13 décembre 2011 atteste de l'accomplissement de ces obligations et conclut :

- à la remise en état du site pour un usage industriel,
- à la mise en place de restrictions d'usage tenant à la pollution des sols figurant dans les actes notariés.

Consécutivement à l'acquisition du site auprès de la société Rhodia, et de sa propre initiative, la SAS Porte de l'Abbaye a engagé des travaux préparatoires à la mise en compatibilité sanitaire des sols. Ces travaux ont notamment consisté au traitement ponctuel de 2 zones, sources de pollution et à mettre en place un confinement généralisé. Ces travaux ont été subventionnés par l'ADEME. A l'issue de ces travaux, une pollution subsiste au droit des terrains concernés.

En conséquence, dans le cadre du changement d'usage, des mesures de remise en état complémentaire des sols devront être mises en œuvre à l'occasion des opérations d'aménagement ou de construction (dépollution, gestion environnementale...). Conformément à la méthodologie nationale en matière de sites et sols pollués, ces mesures viseront à supprimer les sources de pollution et à maîtriser les risques au regard du ou des futurs usages.

L'évolution du zonage du PLU s'accompagnera donc du maintien d'un secteur « n » précisant que les **sols sont pollués**. Dans les secteurs de sols pollués repérés au plan par l'indice « n », le règlement du plan local d'urbanisme prévoit que « *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* ».

Au-delà, conformément aux récentes évolutions du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage, à l'initiative du changement d'usage de terrains ayant accueilli des installations classées régulièrement réhabilitées, doit définir les mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé, de la salubrité publiques et l'environnement au regard du nouvel usage

projeté. Pour ce faire, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage, joint au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager, un document établi par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués. Les services de l'Etat seront consultés dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Il est enfin rappelé que le caractère de la zone UB est défini, dans le plan local d'urbanisme en vigueur, comme une zone urbaine mixte de densité élevée, affectée à l'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et industrielles, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain.

#### 4. Description du projet arrêté

Le projet consiste principalement en la réalisation d'un programme de logements aux typologies diversifiées de qualité et d'une opération s'intégrant au cadre naturel bordant la Deûle.

Il est également prévu de dynamiser le secteur en permettant de réaliser des cellules commerciales et de l'activité.

#### 5. Le caractère d'intérêt général du projet

De par sa programmation en logements neufs, le projet arrêté revêt un caractère d'intérêt général car il permet à la commune de Saint-André-lez-Lille de :

- Apporter une réponse au Programme Local d'Habitat (PLH) par une offre de logements diversifiée de qualité répondant aux besoins diversifiés identifiés sur la commune de Saint-André-lez-Lille,
- Requalifier une ancienne friche industrielle dans un tissu urbain existant, contribuant ainsi à limiter l'étalement urbain,
- Requalifier une entrée de ville importante et mettre en valeur les relations entre le quartier et la Deûle,
- Assurer un maillage du site avec les secteurs anciens existants,
- Valoriser de nouveaux lieux de promenade et de détente et l'entrée de ville, maintenir des percées visuelles entre la ville et la Deûle,
- Valoriser le cadre de vie de zones résidentielles riveraines par la constitution d'un front urbain de grande qualité architecturale et paysagère,
- Assurer une mixité d'usages entre logements, activités et services permettant d'assurer une animation du secteur,
- Créer de l'activité et de l'emploi.

## 6. Déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Le site, objet de la présente procédure, étant classé en zone UGbn au Plan Local d'Urbanisme en vigueur et le projet envisagé sur ce site n'étant pas compatible avec un zonage UGbn, il est nécessaire de remanier le PLU.

La métropole européenne de Lille entend donc poursuivre la procédure de remaniement du Plan Local d'Urbanisme par la voie d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Au regard du projet arrêté, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme a pour objet, compte tenu des éléments de desserte de la zone en voiries et réseaux divers (assainissement, voirie, ...) de :

- Modifier le zonage du site UGbn en le reclassant en zone UBfn 0,80,
- Inscription d'un périmètre de Secteur de Parc,
- Définir des orientations d'aménagement et de programmation permettant de guider la réalisation du projet à travers des prescriptions urbaines, programmatiques, architecturales, paysagères, ...

Le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme développé ci-dessus sera détaillé dans le rapport de présentation qui sera, comme le prévoit le code de l'urbanisme, présenté au public et à un examen des personnes publiques associées dans le cadre de l'enquête publique.

Au terme de cette enquête publique, au regard des avis émis et des conclusions du commissaire enquêteur, le conseil de la métropole européenne de Lille sera appelé à se prononcer sur l'intérêt général du projet poursuivi et, le cas échéant, à approuver les modalités de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme nécessaires à sa mise en œuvre.

Par conséquent, la commission AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE ET URBANISME consultée, le Conseil de la Métropole décide de :

- 1) tirer le bilan de la concertation préalable tenue sur la commune de Saint-André-lez-Lille et d'arrêter le projet dit « des Portes de l'Abbaye » ;
  - 2) laisser à Monsieur le Président, l'initiative d'engager une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, en application des articles L. 153-54 à 153-59 du Code de l'urbanisme ;
- Laisser à M. le Président, l'initiative des formalités afférentes.

**Résultat du vote :** Adopté à l'unanimité des suffrages exprimés  
Le groupe Lille Métropole Bleu Marine s'étant abstenu

**Acte certifié exécutoire au 07/04/2016**

Le Président de la Métropole Européenne de Lille,

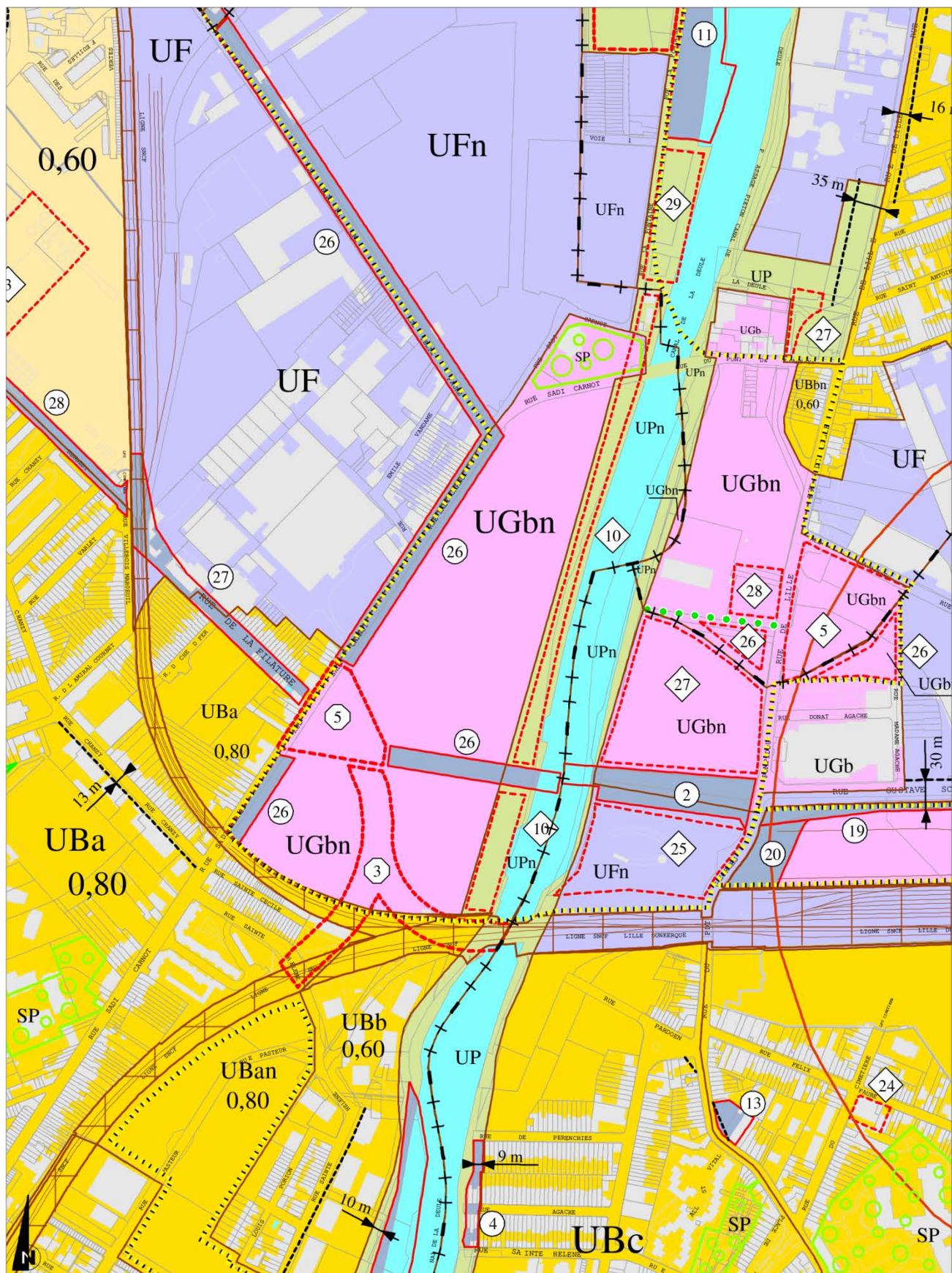
Pour le Président,

Le Responsable délégué

  
Arnaud FICOT

# PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.

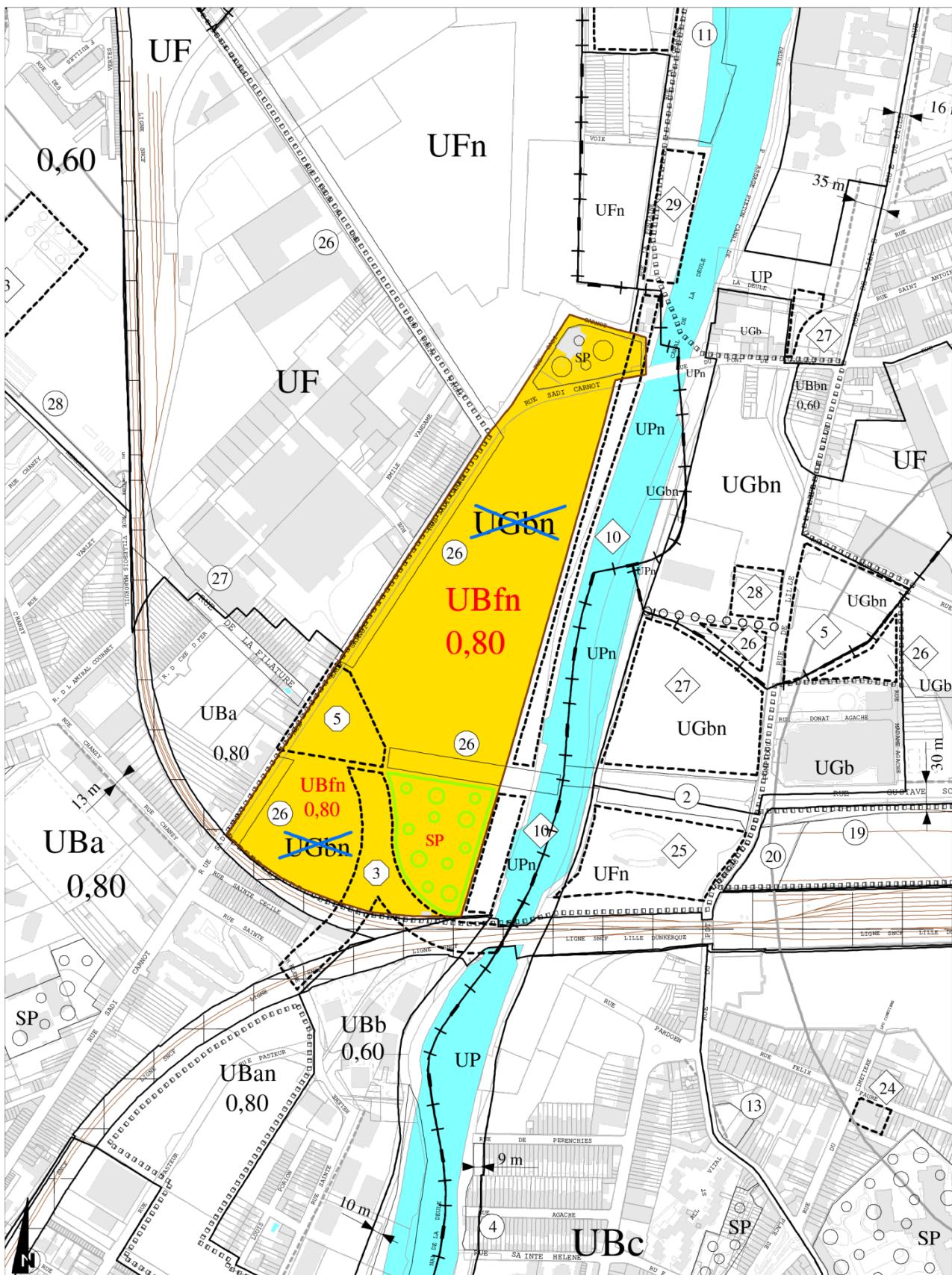
PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR



DIRECTION SYSTEME D'INFORMATION GEOGRAPHIQUE

ECHELLE DES EXTRAITS CARTOGRAPHIQUES

1/5000e



# LEGENDE : P.L.U.

## DESTINATION DES SOLS

UA	ZONE URBAINE MIXTE A CARACTERE CENTRAL ET A DOMINANTE D'HABITAT	UK	ZONE DES RIVES DE LA HAUTE DEULE
UB	ZONE URBAINE MIXTE DE DENSITE ELEVEE ET A DOMINANTE D'HABITAT	UU	ZONE D'EQUIPEMENTS UNIVERSITAIRES ET D'ACTIVITES SCIENTIFIQUES
UC	ZONE URBAINE MIXTE DE DENSITE MOYENNE A DOMINANTE D'HABITAT, ASSURANT LA TRANSITION ENTRE LES QUARTIERS CENTRAUX ET LES QUARTIERS DE FAIBLE DENSITE	UH	ZONE DE LA CITADELLE DE LILLE
UD	ZONE URBAINE DE FAIBLE DENSITE A URBANISATION MODEREE A DOMINANTE D'HABITAT	UN	ZONE DE L'UNION
UE	ZONE D'ACTIVITES PERIPHERIQUE	UV	ZONE D'AEROPORT OU D'AERODROME
UF	ZONE D'ACTIVITES A VOCATION INDUSTRIELLE ET ARTISANALE A MAINTENIR, PRIVILEGIER ET RENFORCER	AUC	ZONE NATURELLE A URBANISER CONSTRUCTIBLE
UG	ZONE D'ACTIVITES DIVERSIFIEES : BUREAUX-COMMERCES-SERVICES	AUD	ZONE NATURELLE A URBANISER DIFFEREE
UX	ZONE A DOMINANTE COMMERCIALE	A	ZONE AGRICOLE
UL	ZONES D'EURALILLE [UL1:EURALILLE / UL2:EURALILLE 2 / UL3:PEPINIERE]	UP	ZONE DE PARC URBAIN
UM	ZONE DE LA HAUTE BORNE	NP	ZONE NATURELLE POUVANT ACCUEILLIR DES CONSTRUCTIONS RESPECTANT LA PRESERVATION DES SITES ET DES PAYSAGES
		NE	ZONE NATURELLE DE PROTECTION DES MILIEUX ECOLOGIQUEMENT SENSIBLES

## EMPLACEMENTS RESERVES

	RESERVES D'INFRASTRUCTURE		EMPLACEMENT RESERVE POUR DU LOGEMENT [ E.R.L. ]		PERIMETRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT
	RESERVES DE SUPERSTRUCTURE		SERVITUDE DE PROJET D'EQUIPEMENT PUBLIC		SECTEUR DE POURCENTAGE DE LOGEMENTS LOCATIFS
			SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE		SECTEUR DE TAILLE DE LOGEMENTS

## PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES ET ARCHITECTURALES

	ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER OU A CREER		JARDINS FAMILIAUX		PRESCRIPTION SPECIALE ARCHITECTURALE
	ESPACES BOISES SECTEUR DE PARC		PROTECTION TERRAINS CULTIVES EN ZONE URBAINE		DISCIPLINES ARCHITECTURALES
	FORTE QUALITE PAYSAGERE DES SECTEURS RESERVES PRINCIPALEMENT A L'EXPLOITATION AGRICOLE Indice "p"		ZONES DE PROTECTION DU P.I.G. DES CHAMPS CAPTANTS		SECTEURS D'INTERET PAYSAGER
			PERIMETRES DE PROTECTION RAPPROCHEE [D.U.P. CHAMPS CAPTANTS]		INVENTAIRE DES BATIMENTS AGRICOLES DES EXPLOITATIONS EN ACTIVITE

## RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS

	SITES "SEVESO" PROTEGES AU TITRE D'UN P.I.G. Indice "z"		INSTALLATIONS CLASSEES [ PERIMETRE AUTOUR DES INSTALLATIONS A RISQUE ]
	SITES POLLUES Indice "n" ou "n1"		SECTEURS A RISQUES D'INONDATIONS Indice "1"

## PRESCRIPTIONS DIVERSES

	PRESCRIPTION SPECIALE DE VORIE		PERIMETRE DE VALORISATION DES STATIONS D'AXES LOURDS DE TRANSPORT COLLECTIF		PLAFOND DE HAUTEUR SPECIFIQUE
-----	MARGE DE RECOL		EMPRISE FERROVIAIRE		SECTEUR A VOCATION DOMINANTE DE PARC [ EURALILLE ]
.....	ALIGNEMENT OBLIGATOIRE [X% = ALIGNEMENT SUR X% DU LINEAIRE CONSTRUIT]		SECTEURS DE LINEAIRES COMMERCIAUX		SECTEUR A CARACTERE PAYSAGER [ EURALILLE 2 ]
-----	LIMITE DE CONSTRUCTIBILITE		COULOIR HAUTE TENSION		SECTEUR D'ESPACE LIBRE [ HAUTE BORNE ]
-----	BCP1 [RIVES DE LA HAUTE DEULE]		CONDUITE D'EAU FUTURE		LOCALISATION PROJETEE DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET GENERAL
-----	BCP2 [RIVES DE LA HAUTE DEULE]		CHEMINEMENT PIETON EXISTANT OU A CREER		ESPACES PUBLICS [ TRACE SUSCEPTIBLE D'AJUSTEMENT ]
-----	ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS		PROLONGEMENT DE VOIES OU ACCES [ VOIE PRINCIPALE, VOIE DE DESSERTE, CHEMINEMENT PIETON ... ]		VOIRIE OPTIONNELLE
*****	CONTINUITÉ BATIE		PERSPECTIVE A ORGANISER		ESPACES VERTS
	ANGLE DE DEPART DES CONSTRUCTIONS		BATIMENTS A CONSERVER		AUTRES EQUIPEMENTS D'INTERET GENERAL
	CLOTURE IMPOSEE				CORRIDOR BOISE
	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES [IENA RACINE]				



EMPRISES BATIES

++--++ LIMITE COMMUNALE  
----- LIMITE PARCELLAIRE



VOIES D'EAU [ RIVIERES, CANAUX, PLANS D'EAU ... ]

LE P.L.U. DES COMMUNES PERIPHERIQUES EST PORTE A TITRE INDICATIF  
ECHELLE : 1/5000

SAINT-ANDRE-LEZ-LILLE	<p><i>Site Portes de l'Abbaye - Sud du Pont de l'abbaye et rue Sadi Carnot</i></p> <p>Superficie totale de la zone : 10.2 hectares (environ)</p>	UBfn 0,80
<b>Contexte et enjeux</b>	<p>Le site actuel fait partie de la friche industrielle Rhodia, il s'étend sur une dizaine d'hectares, au bord du canal de la Deûle, à proximité directe du centre-ville de Saint André lez Lille.</p> <p><b>Enjeux d'aménagement :</b></p> <p>Le parti d'aménagement s'inscrit dans la volonté de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- requalifier cet ancien site industriel en quartier de logements qualitatifs,</li> <li>- ouvrir la ville vers la Deûle afin de profiter de cette qualité paysagère,</li> <li>- reconnecter cette emprise au tissu existant, notamment grâce à la prolongation des voies existantes,</li> <li>- installer une programmation mixte en termes de logements, de bureaux, de services, de commerces et d'équipements.</li> </ul> <p><b>Enjeux programmatiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- créer une offre de logements diversifiée et complémentaire en lien avec le Programme Local de l'Habitat,</li> <li>- apporter une offre de services et de commerces complémentaire et compatible avec l'environnement existant et projeté.</li> </ul>	
<b>Conditions d'aménagement de la zone</b> (cf. article R 123-6 du code de l'urbanisme)	<p><b>Accès, circulation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une voie principale de desserte nord-sud sera créée au cœur du quartier de façon à desservir l'ensemble des lots,</li> <li>- Cette voie principale sera elle-même reliée au tissu viaire existant par des voies nouvelles d'accès au quartier qui seront connectées à la rue Sadi Carnot, où passera la future LINO,</li> <li>- Ces voies nouvelles d'accès installeront ce quartier dans la continuité du maillage viaire existant, affirmant ainsi l'ultra-contextualité de ce projet,</li> <li>- Des voies privées seront installées perpendiculairement à la voie principale pour desservir les lots le long de la Deûle. Un système de servitude piétonne permettra l'accès aux berges de la Deûle via ces voies. La circulation y sera donc principalement réservée pour les modes doux, et le passage des voitures y sera ponctuel.</li> </ul> <p><b>Stationnements :</b></p> <p>La prise en compte du plan de gestion des terres polluées a conduit à la mise en place d'un type d'îlot nécessitant la réalisation des parkings en superstructure (évitant tout remblai sur le site). Les stationnements seront gérés en parkings intégrés au sein des îlots (voir règlement PLU : article 7 de la zone UBfn 0,80 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et l'article 9 de la zone UBfn 0,80 relatif à l'emprise au sol).</p> <p>Inséré au cœur des îlots projetés, ce système de « parkings intégrés » a un impact visuel depuis la rue réduit au maximum avec l'installation de programmes d'habitats et de locaux techniques à rez-de-chaussée. Les parkings seront édifiés sur deux niveaux en superstructure avec un traitement paysager qualitatif de la dalle supérieure. Le traitement des rez-de-chaussée stationnés (sur rue) devront être traités avec qualité et cohérence de l'ensemble de la façade. Des jardins suspendus seront rendus accessibles sous la forme de terrasses paysagères privatives ou communes. La constructibilité de la parcelle est, par conséquent, portée à 100% de la parcelle avec une hauteur maximale en cœur d'îlot de 5,5m. Au-delà des deux premiers niveaux de parking (compris dans cette hauteur maximale de 5,5m), les constructions ne pourront pas occuper 100% de l'emprise de la parcelle.</p> <p>Les entrées de ces poches de stationnement seront mutualisées au maximum afin de limiter l'impact sur les espaces publics.</p>	

Des stationnements longitudinaux, le long de la voie principale, sont également projetés sur l'espace public afin de répondre aux besoins des visiteurs.

#### **Principe de composition urbaine :**

Le projet veillera à s'assurer d'une bonne transition avec le tissu urbain existant en apportant une réponse architecturale adaptée. Notamment le long de la rue Sadi Carnot, les nouveaux bâtiments devront répondre d'un point de vue morphologique aux logements existants.

Afin d'ouvrir la ville sur la Deûle et ainsi profiter du rapport à l'eau si remarquable à Saint-André-lez-Lille, une place sera créée le long du canal. Elle sera constituée par le front des bâtiments qui viendront la souligner.

Dans le même objectif, des percées visuelles seront ouvertes vers la Deûle depuis la voie principale. Ces perspectives seront soulignées par la présence de points hauts venant accentuer ces ouvertures.

#### **Implantations et volumétrie des bâtiments :**

Afin de s'intégrer au mieux au tissu existant, un front bâti en R+3+C s'installera le long de la rue Sadi Carnot tout en respectant la réserve foncière de la LINO. Ces bâtiments dialogueront avec les logements existants en R+2 situés en face. Il est projeté une architecture de toiture et une écriture verticale des façades afin de rappeler l'architecture des maisons existantes.

L'épannelage des bâtiments sera croissant vers le cœur de quartier puis redescendra vers la Deûle afin de profiter des vues vers le grand paysage et du meilleur ensoleillement possible pour un maximum de logements.

Le quai de la Deûle sera habité par des logements en R+2+C qui viendront créer une animation le long de cette promenade.

Enfin, des points hauts seront ponctuellement installés le long des berges de la Deûle afin de créer une façade emblématique rappelant l'architecture des anciennes cheminées industrielles ménageant, par la même occasion, des vues dégagées vers le grand paysage.

Les formes urbaines développées devront proposer des hauteurs variées répondant à la diversité typologiques propre à l'opération des Portes de l'Abbaye (voir plan de composition et règlement PLU : article 10 de la Zone UBfn 0,80 concernant la hauteur relative).

Le projet prévoit des traversées piétonnes et/ou carrossables menant à la Deûle. Les façades à l'aplomb de ces voies d'accès sont rythmées par des épannelages variés respectant obligatoirement la hauteur absolue. L'implantation des constructions parallèlement aux voies d'accès permet de maximiser les vues vers la Deûle pour les logements. Afin de respecter ces ambitions en termes de confort d'usage pour les logements, la hauteur relative est portée à  $H = 2L$ . Les linéaires de façade sur ces voies d'accès ou voie piétonne devront comporter au moins une ouverture vers le cœur d'îlot.

#### **Composition des îlots :**

D'une façon générale, ces lots offriront des façades actives et habitées qui seront ouvertes sur l'espace public autant que sur les coeurs d'îlots.

En fonction de leur situation, les RDC seront habités par des commerces, des services, mais aussi par des logements lorsque la situation le permettra. L'adressage des logements se fera principalement de façon individualisée depuis la rue, afin d'offrir une qualité de vie et une faculté d'appropriation du logement facilitée pour les futurs habitants.

	<p>Les parkings intégrés, installés sur deux étages en cœur d'îlots, seront invisibles, autant depuis l'espace public que depuis les logements. Ils permettront de répondre de façon économique et environnementale aux besoins des futurs habitants ainsi qu'au règlement du PLU.</p> <p><b>Intégration paysagère :</b></p> <p>Une promenade piétonne reliera le centre-ville de Saint-André-lez-Lille à Marquette-lez-Lille en passant par les berges de la Deûle, créant ainsi une continuité des modes doux et s'inscrivant dans un schéma métropolitain.</p> <p>La voie centrale sera conçue comme une voie verte avec une identité paysagère forte. Sur sa rive ouest, sera installée une noue paysagère, plantée d'arbres de hautes tiges. Cette bande paysagère sera continue et ponctuellement interrompue pour les entrées « véhicule » dans les parkings intégrés et les passages piétons.</p> <p>Cette bande paysagère sera renforcée par l'aménagement paysager qui sera fait dans les îlots situés le long de la rue Sadi Carnot. En effet, un système de cour plantée sera obligatoire le long de cette voie, il viendra renforcer l'aspect paysager de cette rue. Ces cours plantées seront en pleine terre, et pourront ainsi être fortement végétalisées avec des arbres de hautes tiges.</p> <p>Le pourcentage de l'unité foncière en espace libre traité en surface végétalisée d'au minimum 70 cm de terre végétale <b>sera établi à l'échelle du périmètre de projet</b> en respectant un ratio de 20% minimum.</p> <p>Le recours à une comptabilisation du pourcentage d'espace libre à l'échelle du périmètre du projet est subordonné à la réalisation d'un parc urbain à destination des riverains du quartier.</p> <p>En cas de besoin de compensation, des toitures plantées pourront compenser le manque d'espace en pleine terre. Ainsi, il sera demandé que ces jardins suspendus permettent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'installer des espaces extérieurs privatifs pour les logements donnant sur l'étage correspondant,</li> <li>- D'aménager des jardins communs accessibles à l'ensemble des habitants. Dans ces jardins communs, un minimum de 30cm de terre sera demandé avec, ponctuellement, un modelage de la terre montant jusqu'à 1m (en fosse ou en monticule) afin de permettre de planter des arbres de haute tige et ainsi offrir un véritable cœur d'îlot paysager.</li> </ul>
<p><b>Conditions d'équipement de la zone</b> (cf. article R 123-6 du code de l'urbanisme)</p>	<p><b>Assainissement</b></p> <p><b>Eaux usées :</b></p> <p>L'assainissement est du type séparatif avec rejet direct obligatoire des eaux usées domestiques dans le réseau public situé à proximité de l'opération. Le point de rejet des eaux usées sera à valider avec la Métropole Européenne de Lille. Le réseau des eaux usées sera conforme aux dispositions réglementaires (règlement d'assainissement et règlement du PLU de la Métropole Européenne de Lille).</p> <p><b>Eaux pluviales :</b></p> <p>Un diagnostic pollution a été réalisé sur le site. Une solution de confinement in situ a été retenue et ne permet donc pas l'infiltration des eaux dans le sol. Ce confinement est matérialisé par la mise en place d'une couche drainante permettant d'éviter la concentration de vapeur de polluants.</p> <p>En ce sens, l'infiltration des eaux dans le sol n'est pas retenue.</p> <p>En conséquence, les aménagements suivants ont été adoptés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le réseau d'assainissement pluvial est conçu pour une occurrence trentennale (30 ans),</li> <li>- Les eaux pluviales devront être rejetées dans la Deûle (accord à solliciter auprès de VNF),</li> </ul>

- Il conviendra de séparer la gestion des eaux pluviales des futurs espaces publics et la gestion des eaux pluviales des espaces destinés à rester strictement privés,
- Les eaux pluviales de ruissellement issues de la voirie de desserte (voies, espaces verts d'accompagnement) seront collectées par l'intermédiaire de bouches d'injection équipées de filtres de type « ADOPTA ». Elles seront ensuite acheminées vers des ouvrages de rétention étanche.

Le projet est soumis à la « LOI SUR L'EAU » en régime de déclaration. Le dossier sera réalisé conformément aux décrets n°2006.880 et 2006.881 du 17 juillet 2006 portant application du code de l'environnement.

Le réseau des eaux pluviales sera conforme aux dispositions réglementaires (règlement d'assainissement et règlement du PLU de la Métropole Européenne de Lille).

#### **Réseaux souterrains :**

Les réseaux seront posés dans une tranchée commune ouverte par l'aménageur à l'intérieur de l'opération et se raccorderont aux réseaux existants des rues environnantes.

Une attention particulière sera portée afin de conserver la barrière de confinement en place ce jour (voirie plus élevée pour conserver un fond de tranchée au-dessus de la pollution, étanchéité de la tranchée...).

#### **Adduction en eau potable :**

La desserte en eau sera assurée à partir des réseaux existants situés à proximité de l'opération. Les conduites d'eau potable seront posées conformément aux prescriptions de la MEL (« Prescriptions techniques générales pour l'adduction d'eau à destination des aménageurs » de Mars 2013).

La défense incendie sera assurée par la pose de nouveaux poteaux incendie et correspondra aux règles et prescriptions des services de protection et de lutte contre l'incendie.

#### **Électricité :**

Il sera installé un réseau souterrain de câbles électriques basse tension (conformément aux prescriptions des services ERDF) depuis les réseaux existants et depuis des postes transformateurs créés dans le cadre de l'opération.

ERDF réalise l'architecture Haute Tension de la zone hors opération et dans la tranchée ouverte par l'aménageur, à l'intérieur de l'opération.

L'aménageur réalise le réseau Basse Tension dans l'opération et réalise les branchements jusqu'aux coffrets de chaque construction.

#### **Gaz :**

La desserte gaz sera assurée à partir des réseaux existants situés à proximité de l'opération. Les conduites de gaz seront posées par GRDF en tranchée ouverte par l'aménageur.

#### **Télécommunication :**

La desserte en télécommunication sera assurée à partir des réseaux existants situés à proximité de l'opération.

L'aménageur prend à sa charge le génie civil du réseau de desserte téléphonique et fibre optique en accord avec les services de la MEL.

Le génie civil prévu pour l'opération, à défaut de nouvelles prescriptions de la MEL, est :

- 5xØ42/45 pour le cuivre
- 2xØ60 pour la fibre optique
- Des chambres de tirage communes de type L3T

#### **Éclairage Public :**

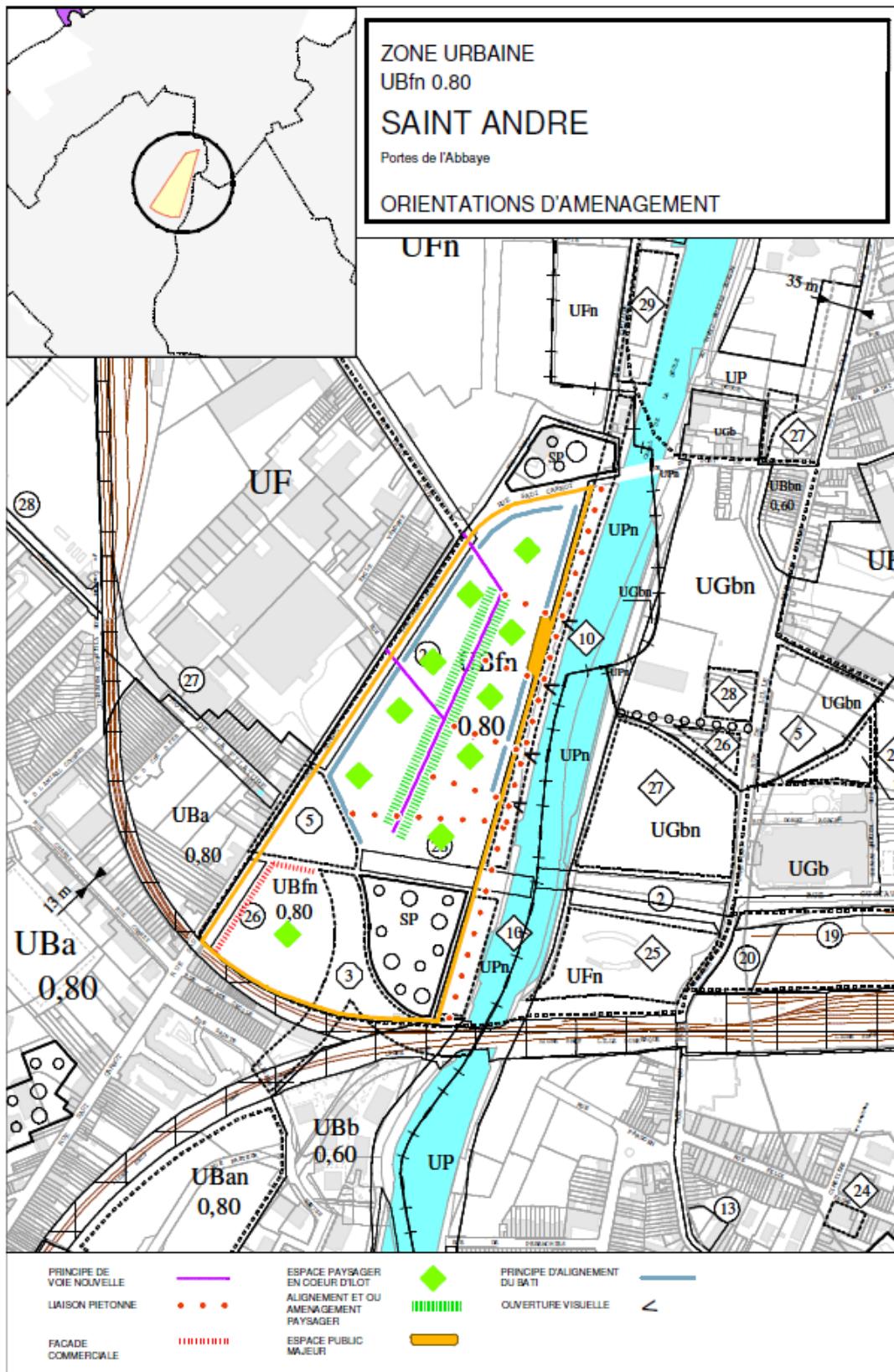
Le réseau d'éclairage public sera posé par le promoteur en conformité avec le Cahier des Charges de la ville de Saint-André-lez-Lille.

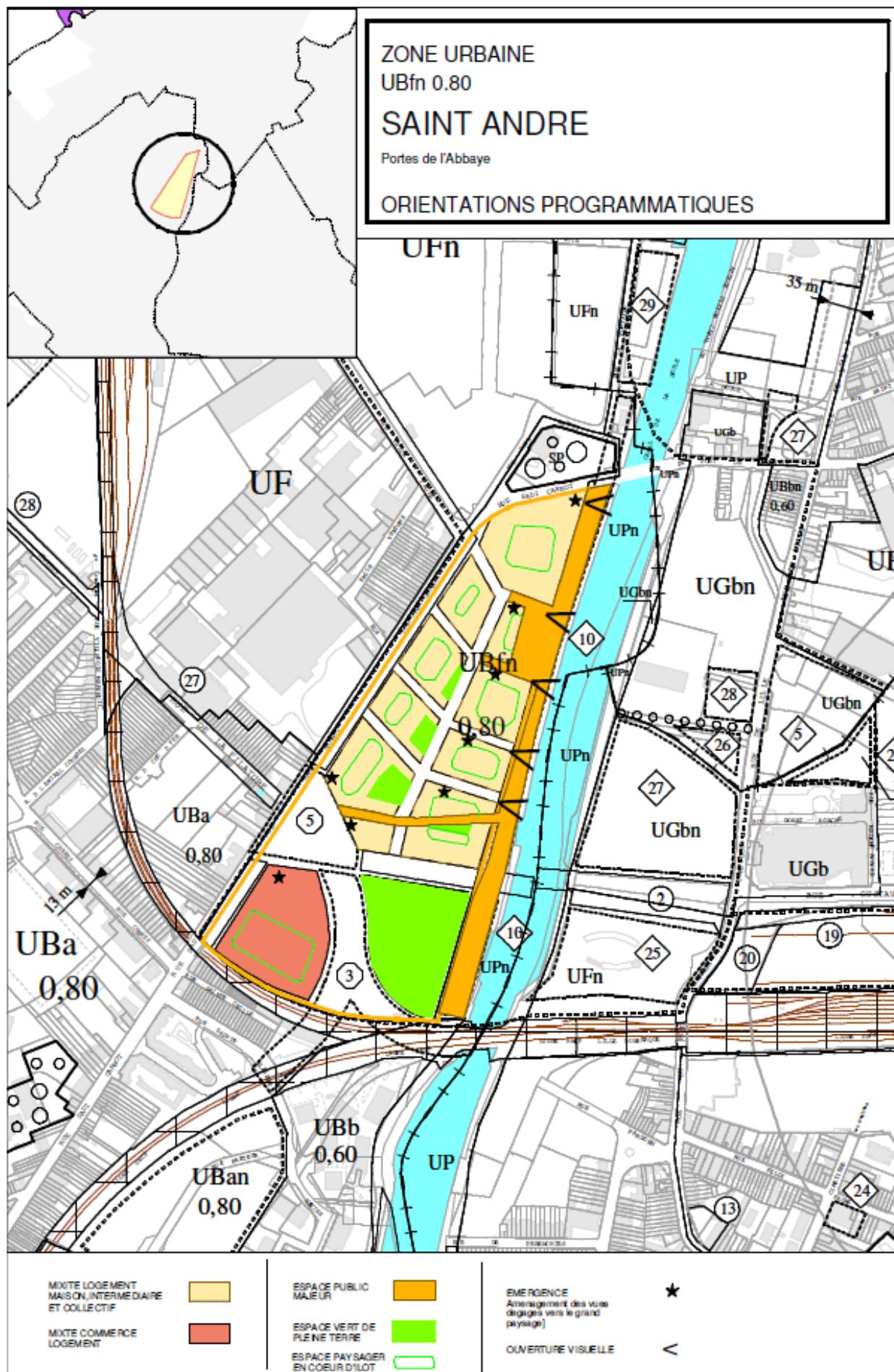
### Espaces publics et voirie :

Le projet sera desservi à partir de la rue Sadi Carnot.

Les voies et les différents espaces publics seront réalisés dans les règles de l'art (sécurité, praticité et esthétisme).

La voie principale nord/sud sera traitée en zone apaisée. Son emprise et son parti pris d'aménagement devront être adaptés aux différents usages de l'espace urbain (modes de déplacements doux notamment) et à tous les publics (normes d'accessibilité PMR).









## SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE SAINT ANDRE



DIRECTION SYSTEME D'INFORMATION GEOGRAPHIQUE

ECHELLE: 1/5000e

**MEL** MÉTROPOLE  
EUROPEENNE DE LILLE

## LEGENDE : S.U.P.

### PATRIMOINES NATUREL ET CULTUREL



PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU [AS1]



MONUMENTS CLASSES [AC1]



MONUMENTS INSCRITS [AC1]



SITES CLASSES [AC2]



SITES INSCRITS [AC2]

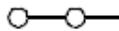


PATRIMOINE SPORTIF [JS1]

### ENERGIE



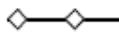
LIGNES ELECTRIQUES H.T. [I4]



GAZODUCS [I3]



OLEODUCS [I1]



OXYDUCS [I5]



HYDROGENODUCS [I5]

### COMMUNICATION



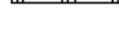
ALIGNEMENTS HOMOLOGUES [EL7]



MARCHEPIEDS [EL3]



VISIBILITE D'ANGLE DE VOIE [EL5]



FRONTIERE FRANCO-BELGE



LIGNES SNCF

### CANALISATIONS



CONDUTTES PUBLIQUES D'EAU POTABLE [A5]



CONDUTTES D'ASSAINISSEMENT [A5]



CABLES SOUTERRAINS P.T.T. [PT3]



PROTECTION MILITAIRE "POUDRIERE" [AR3]



PROTECTION DES CIMETIERES [INT1]



LIMITES COMMUNALES



ECHELLE : 1/2000e

NB: SE REPORTER AUX PLANS COMMUNAUX AU 1/5000e  
POUR LE RESTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.

## LEGENDE : S.U.P.

PATRIMOINES CULTUREL ET NATUREL



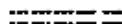
PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES [ AC1 ]

A.C.4



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER [AC4]

PROTECTION DES BOIS ET DES FORETS [A1]



CONSERVATION DES EAUX DES COURS D'EAU NON DOMANIAUX [A4]

TELECOMMUNICATIONS



PERIMETRE DE PROTECTION RADIOELECTRIQUE CONTRE LES PERTURBATIONS ELECTROMAGNETIQUES [PT1]



PERIMETRE DE PROTECTION RADIOELECTRIQUE CONTRE LES OBSTACLES [PT2]



ZONES SPECIALES DE DEGAGEMENT FAISCEAUX HERTZIENS [PT2]

SERVITUDE RELATIVE A LA SECURITE PUBLIQUE

P.E.R.

PLAN D'EXPOSITION AUX RISQUES NATURELS PREVISIBLES [ PM1 ]



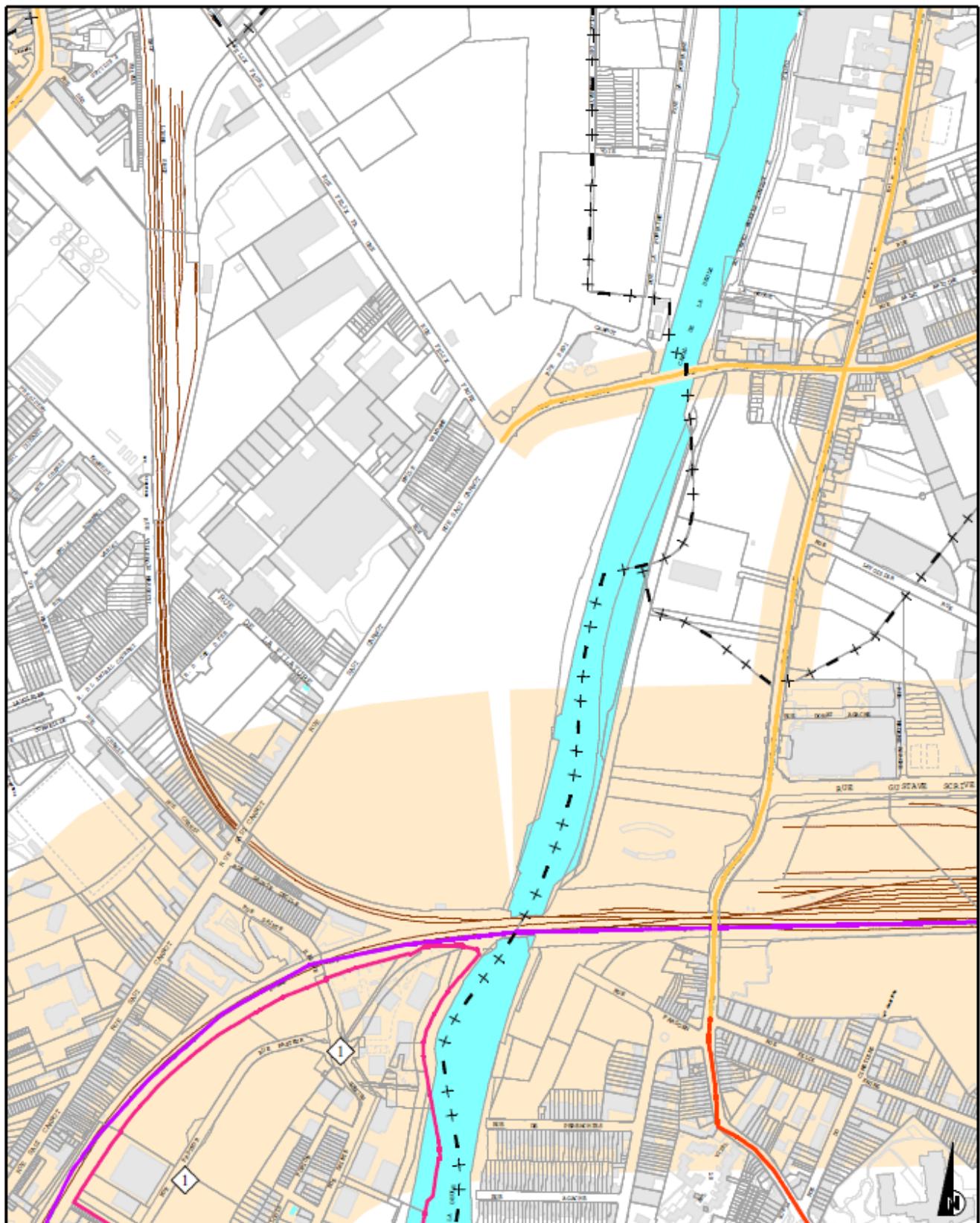
ECHELLE : 1/5000e

+++++-

LIMITES COMMUNALES

NB: SE REPORTER AUX PLANCHES SERVITUDES AU 1/2000e SELON LE NUMERO POUR LE RESTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.

## OBLIGATIONS DIVERSES SAINT ANDRE



DIRECTION SYSTEME D'INFORMATION GEOGRAPHIQUE

ECHELLE: 1/5000e

**MEL** MÉTROPOLE  
EUROPEENNE DE LILLE

## LEGENDE : O.D.

### RECIMES DE PREEMPTION

#### 701 ZONES D'AMENAGEMENT DIFFERE

[NB : LE NUMERO DANS LA ZONE FAIT REFERENCE A UN LISTE DANS LE CLASSEUR DES OBLIGATIONS DIVERSES.]

#### E.N.S. ZONES DE PREEMPTION DEPARTEMENTALE DE L'ESPACE NATUREL SENSIBLE

LE CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN (D.P.U.) N'EST PAS REPORTE SUR CE PLAN. IL SUFFIT DE SE REPORTER AU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.), OU IL CONCERNE TOUTES LES ZONES U. ET AU .

### PERIMETRES D'AMENAGEMENT

#### ZAC ZONES D'AMENAGEMENT CONCRETE

#### PAE SECTEURS A PROGRAMMES D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

#### ① PERIMETRE DE SURSIS A STATUER [ L111-10 ]

#### ② LOTISSEMENTS DE PLUS DE 10 ANS A REGLEMENT MAINTENU

#### ③ SECTEURS A PARTICIPATION POUR VOIRIE ET RESEAUX

### VOIES DE COMMUNICATION

#### PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT [ L147-1 A L147-6 ]



#### VOIES BRUYANTES



cf. CLASSEUR DES OBLIGATIONS DIVERSES – VOIES BRUYANTES  
ARTICLE 3 – CARACTERISTIQUES DU CLASSEMENT



#### ● ● PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINERAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNEE

#### — LE METROPOLITAIN

#### SECTEURS A RISQUE NATUREL MAJEUR [ CARTE DES ALEAS ]



#### SECTEURS A RISQUES TECHNOLOGIQUES

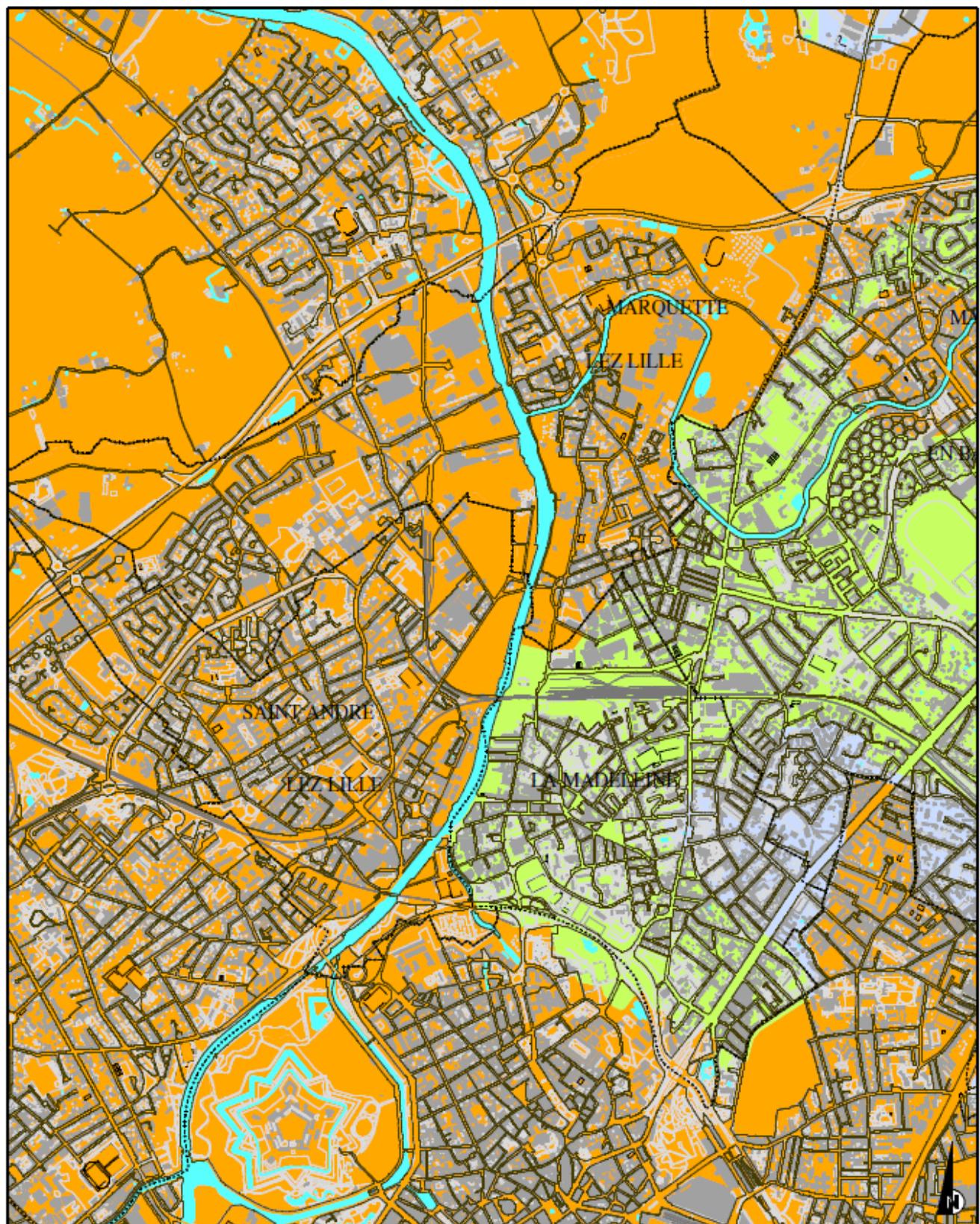
#### SECTEURS A PERMIS DE DEMOLIR

[NB : LE ZONAGE DE L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE EST REPRIS SUR 2 CARTES  
AU 1/25000e ]

++-++-++- LIMITES COMMUNALES

ECHELLE : 1/5000e

## OBLIGATIONS DIVERSES – ARCHEOLOGIE PREVENTIVE SAINT ANDRE



DIRECTION SYSTEME D'INFORMATION GEOGRAPHIQUE  
ECHELLE: 1/25000e

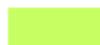
**MEL** MÉTROPOLE  
EUROPEENNE DE LILLE

## LEGENDE

### PRISE EN COMPTE DE L'ARCHEOLOGIE DANS LES PROCEDURES D'AUTORISATION D'UTILISATION DU SOL



SAISINE SYSTEMATIQUE



SAISINE POUR LES TERRAINS D'UNE SUPERFICIE EGALE OU SUPERIEURE

A 300 M<sup>2</sup>



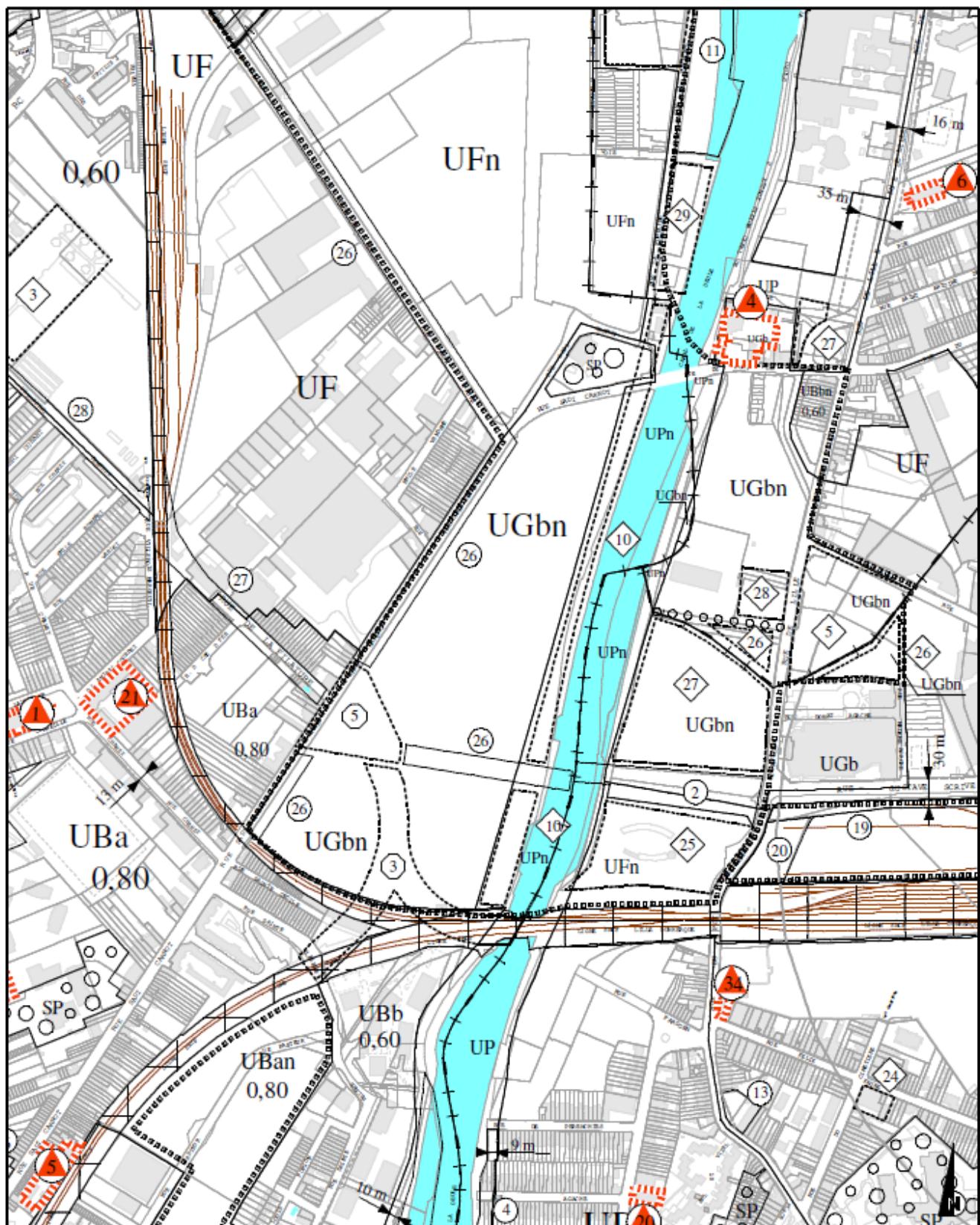
SAISINE POUR LES TERRAINS D'UNE SUPERFICIE EGALE OU SUPERIEURE

A 5000 M<sup>2</sup>



ECHELLE : 1/25000e

INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER  
SAINT ANDRE



DIRECTION SYSTEME D'INFORMATION GEOGRAPHIQUE  
ECHELLE: 1/5000e

**MEL** MÉTROPOLE  
EUROPEENNE DE LILLE

## LEGENDE : I.P.A.P.

### INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER



ELEMENT REMARQUABLE D'UN POINT DE VUE PAYSAGER



EMPRISE OU LINEAIRE DE L'ELEMENT REMARQUABLE [TYPE PAYSAGER]



ELEMENT REMARQUABLE D'UN POINT DE VUE ARCHITECTURAL



EMPRISE OU LINEAIRE DE L'ELEMENT REMARQUABLE [TYPE ARCHITECTURAL]

LE NUMERO INSCRIT DANS LES SYMBOLES "ELEMENT REMARQUABLE" FAIT REFERENCE A UNE FICHE DISPONIBLE SUR LE CD-ROM DE L'I.P.A.P.



PERIMETRE DE PRESERVATION DES VUES AUTOUR DES FORTS  
[ RAYON DE 100m A COMPTER DES LIMITES PARCELLAIRES ]

NB : cf. LEGENDE DU P.L.U. POUR IDENTIFIER LES INFORMATIONS DU P.L.U. CONTENUES SUR CE DOCUMENT GRAPHIQUE.

LIMITE COMMUNALE +—+

ECHELLE : 1/5000e



LE PROJET P.L.U. DES COMMUNES PERIPHERIQUES EST PORTE A TITRE INDICATIF



---

# CHAPITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U.G. ET U.G.-E1

### DE TOUTES COMMUNES

---

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

---

#### PROTECTION DES CHAMPS CAPTANTS

---

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

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

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

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

---

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

---

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

---

#### CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone économique bénéficiant d'une situation privilégiée, soit par sa proximité du centre-ville, soit par sa desserte. Il convient d'y favoriser la mixité d'activités économiques par l'implantation d'activités tertiaires, de bureaux, de commerces, de services, d'hôtels et de résidences services et d'activités industrielles ou artisanales compatibles avec les activités déjà présentes sur la zone.

Parmi les zones UG il est distingué :

- Pour la zone UG<sub>a</sub>, l'indice « a » s'applique à la Pilaterie à MARCQ-EN-BAROEUL, VILLENEUVE D'ASCQ et WASQUEHAL,
- Pour la zone UG<sub>b</sub>, l'indice « b » s'applique :
  - aux zones UG appartenant aux linéaires périurbains du SDDU ;
  - aux zones UG situées en proximité des zones UX du PLU, zones à dominante commerciale, dont l'objet est de gérer l'évolution des pôles commerciaux de périphérie par une maîtrise de leur développement ;
  - aux zones UG ne participant pas au renforcement de l'armature commerciale de centre ville.

Pour la zone UG<sub>b1</sub> de lezennes :

Est autorisée l'implantation de surfaces commerciales qui seraient liées à celle d'un siège social, intégrant des surfaces commerciales, à la condition :

- soit d'être conforme aux objectifs du S.D.U.C ;
- soit dans le cas d'un transfert d'exploitation quand les droits sont abandonnés
- soit quand la synergie entre surface de vente et les fonctions du siège social est avérée ;
- soit quand il s'agit de la création d'un siège nouveau sur la métropole.

Des secteurs peuvent se superposer aux zones UG :

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

Les constructions autorisées dans cette zone peuvent bénéficier des dispositions favorisant la diversité de l'habitat ainsi que la performance énergétique et les énergies renouvelables:

**En application de l'article L127-1 du code de l'urbanisme, la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux peut faire l'objet d'une majoration du coefficient d'occupation des sols fixée à 20% dans le respect des dispositions des articles R 127-2 et R 127-3 du code de l'urbanisme,**

**En application de l'article L128-1 du code de l'urbanisme, les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération peuvent faire l'objet d'une majoration du coefficient d'occupation des sols fixée à 20% dans le respect des dispositions de l'article R 111-21 du code de la construction et de l'habitation et de son arrêté d'application .**

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

### **ARTICLES 1 et 2 DES ZONES**

**U.G. et U.G.-E1**

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

### **I) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U.G.**

Sont interdits :

- 1) Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
- 2) En zone UGb, le commerce de détail autre que celui autorisé par l'article UG 2 paragraphe I)- 1).
- 3) Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de camping 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.
- 4) L'ouverture de toute carrière.
- 5) Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles de plus 5 m<sup>2</sup>, 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.
- 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 I)-4) et 6).
- 7) Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
- 8) A LOOS, dans la zone des établissements pénitentiaires, toute construction à moins de 6 mètres du mur d'enceinte.

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

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

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

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

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

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

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

1) Dans les zones UGn1, sont interdits toutes constructions et installations, les exhaussements et affouillements, sauf dans la zone UGn1 du site Péchiney - Ugine - Kuhlman à LEERS et WATTRELOS régie par l'article 2 paragraphe IV)-B)-2).

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 camping, le caravanage.

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

#### 1) Dispositions générales

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

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

#### 2) Pour les becques

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

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

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

### **I) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U.G.**

1) la zone UGb autorise :

- Les constructions à usage de commerce de gros;
- Les constructions à usage de commerce de détail d'une taille mesurée (ne pouvant excéder 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher), si elles constituent le complément d'une activité installée sur l'unité foncière ;
- Les commerces qui constituent des services communs liés au fonctionnement de la zone comme tous commerces de détail dans la limite d'une surface de plancher maximale de 240 m<sup>2</sup> ;
- L'aménagement et l'extension mesurée des surfaces (bâties ou non bâties), affectées aux commerce de détail, existantes et en activité à la date de la délibération du 2 avril 2010, numéro 10 C 0147, ce, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante, sans pouvoir excéder une extension totale de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire. La présente disposition s'applique également aux surfaces extérieures destinées à l'exposition ou à la vente.
- Les constructions ayant vocation à accueillir les groupements de vente des producteurs locaux.

2) 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.

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

4) 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.

5) 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.

6) 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

8) Les dépôts à l'air libre autres que ceux interdits à l'article U.G. 1 paragraphe I)-5) 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 m<sup>2</sup>.

9) 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.

Pour le site eurasanté à Loos et Lille, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sans inscription préalable d'un emplacement réservé.

10) 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.

11) Pour les établissements pénitentiaires

a) pour l'établissement pénitentiaire de SEQUEDIN – ENGLOS - HALLENES-LEZ-HAUBOURDIN.

Le mur d'enceinte de la maison d'arrêt se situera à au moins 25 mètres du bord de la plate-forme de l'autoroute A 25 et les façades des locaux affectés à l'hébergement doivent répondre aux prescriptions d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (arrêté du 30 mai 1996).

b) pour l'établissement pénitentiaire de LOOS

Le logement des personnes astreintes à résidence dans le cadre de la stricte nécessité du service de ces établissements, à plus de 6 mètres du mur d'enceinte.

12) 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.

13) Dans les jardins familiaux repris au plan sous une trame JF ne sont autorisés que les abris de jardin.

14) Sur les terrains cultivés repris au plan sous une trame vvv ne sont autorisés que les serres, les travaux confortatifs sur les bâtiments existants et les reconstructions après sinistres.

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

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

De plus, sont autorisés :

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

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

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

4) Les voies tertiaires.

5) Pour les bâtiments agricoles :

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

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

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

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

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

Sont autorisés :

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

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

- la collecte des eaux de plates-formes routières sera réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;

- un système de confinement permettra de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel ;
- Les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement sont admis à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

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

Peuvent être admis :

- les établissements à usage d'activités comportant des dépôts aériens d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

- les établissements à usage d'activités comportant des dépôts aériens de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.

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

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

Peuvent être admis :

- les établissements à usage d'activités comportant des dépôts, aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

- les établissements à usage d'activités comportant des dépôts, aériens ou en fosse, de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockages et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.

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

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

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

### **B) Risques technologiques**

- 1) 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.

- 2) Dans la zone UGn1 du site Péchiney - Ugine - Kuhlman à LEERS et WATTRELOS, les travaux, installations, exhaussements et affouillements nécessaires à la mise en sécurité et à l'aménagement du site sont autorisés.

## **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 et 13 DES ZONES

U.G. et U.G.-E1

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

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

### **I) ACCES**

#### 1) Définition

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

#### 2) Configuration

##### a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
- le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés (reproduit en annexe documentaire). L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

d) Dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transport en commun repérés au plan, l'accès à l'unité foncière doit être aménagé de manière à la raccorder au plus près de l'entrée d'une station de métro, de tramway ou d'une gare, sauf impossibilité technique.

e) La desserte des postes de distribution d'hydrocarbure doit être assurée en dehors de la voie publique.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **I) EAU**

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

### **II) ASSAINISSEMENT**

#### **A) Eaux usées**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **B) Eaux pluviales**

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

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

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

Sont concernés par ce qui suit :

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

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

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

- tous les parkings de plus de 10 emplacements.

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

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

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

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

### **III) RESEAUX DIVERS**

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

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

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

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

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

- les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines,

- l'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée,
- le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible,
- l'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement ; sauf dans les zones délimitées en assainissement non collectif.

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

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

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

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

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

### **I) DISPOSITIONS GENERALES**

1) Les constructions 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 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)

Cas particuliers : dans la zone UGa de MARCQ-EN-BAROEUL, VILLENEUVE D'ASCQ et WASQUEHAL, par exception aux règles qui suivent, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives sans pouvoir les jouerter.

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

### **1) Tout point d'un bâtiment doit être :**

- compris dans le gabarit délimité par un angle à 60° par rapport à l'horizontale à partir 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,

- 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. 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 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.

## **II) 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 joindre 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.

## **III) DANS LES JARDINS FAMILIAUX**

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

## **IV) 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 une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte de l'"arbre isolé ou bouquet à protéger".

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

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

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

3) Les paragraphes précédents ne s'appliquent pas à l'implantation d'un établissement pénitentiaire.

## **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 de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que défini à l'annexe documentaire).
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel (tel que défini à l'annexe documentaire).

## **II) NORME**

### 1) Principe général

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

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

b) 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.

### 2) Exceptions

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

a) pour les terrains dont la superficie est inférieure à 500 m<sup>2</sup> 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 II)-3).

## **III) CAS PARTICULIERS**

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

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- 1) Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- 2) Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

### 2) Les secteurs de parc

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

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

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

### 3) Les abris de jardin

Tout abri individuel dans les jardins familiaux, soit non protégés, soit à protéger et repérés au plan par l'indice JF, ne peut excéder 5 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **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).

Pour les bâtiments de l'établissement pénitentiaire de SEUEDIN - ENGLOS - HALLENES-LEZ-HAUBOURDIN, le nombre de niveau est limité à 3 étages sur rez-de-chaussée (R+3).

#### **C) Hauteur absolue**

1) La hauteur absolue au faîte 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), 28 mètres dans la zone UG de LOOS au sud du C.H.R.

Elle est limitée à 9 mètres dans la zone des établissements pénitentiaires de LOOS, dans un rayon de 50 mètres autour des établissements délimités par leur mur d'enceinte.

2) Dans les jardins familiaux, soit non protégés, soit à protéger et repérés au plan par l'indice JF, la hauteur des abris individuels est fixée à 2,50 mètres maximum.

3) 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.

#### **4) Exceptions :**

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

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

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

d) Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si 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 RELATIVES A L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER**

Les constructions nouvelles contigües 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 faîte 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.

Dans un rayon de 50 mètres autour des établissements pénitentiaires de LOOS, délimité par leur mur d'enceinte extérieur, les murs pignons et les façades ayant vue sur le mur d'enceinte de ceux-ci doivent être aveugles.

### **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 citerne 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 mètre.

### **3) Traitement des clôtures**

Les clôtures et portails à l'intérieur du mur d'enceinte d'un établissement pénitentiaire ne sont pas concernés par le présent paragraphe.

Lorsqu'il est procédé à l'édition 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.

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

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

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

1) Sont interdites :

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,
- b) soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

6) Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

7) Le choix des couleurs des enduits et peintures doit :

- a) prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément,
- b) être en harmonie avec les façades contiguës,
- c) permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

8) Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur, s'intégrer au mieux à l'"élément de patrimoine architectural à protéger".

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

1) Les clôtures le long des "chemins et promenades à protéger" doivent être d'une hauteur maximum de 2 mètres et être constituées :

- soit par un mur réalisé en brique, en bois, en pierre ou dans un matériau comportant au moins un tiers de vide sur l'ensemble de sa surface ;
- soit par un mur plein dans le cas du remplacement ou de la remise en état d'un mur existant ;
- soit par des grillages accompagnés de haies vives ;
- soit par des grilles.

2) Le pavage des "chemins et promenades à protéger" doit être remis en état, maintenu ou remplacé par un matériau de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du pavage d'origine.

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

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

## ARTICLE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

### I) DISPOSITIONS GENERALES

#### 1) Conditions générales de réalisation

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2) Taille des places

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

### II) 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

3) Pour les constructions à usage d'hôtels et de résidences services, il doit être créée au maximum une place par 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.Une zone de dépose des clients doit être créée pour les hôtels et résidences services de plus de 50 chambres ou unités d'hébergement.

4) Dans tous les cas le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.

5) 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.

### III) MODE DE REALISATION

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

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

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

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

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

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

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

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

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m<sup>2</sup> doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonference 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.

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

#### **I) DISPOSITIONS GENERALES**

##### **1) Pour les établissements pénitentiaires**

###### ***a) pour l'établissement pénitentiaire de SEQUEDIN – ENGLOS - HALLENES-LEZ-HAUBOURDIN***

Les plantations ne doivent pas nuire à la surveillance et à la sécurité d'un établissement pénitentiaire. Pour ces mêmes établissements, les bassins, merlons acoustiques doivent être intégrés par un accompagnement végétal s'harmonisant avec leur environnement. Les essences plantées doivent être variées, à croissance rapide, associant tout un cortège de feuillus, de cultivars persistants : charme, frêne, sureau, noisetier, troène vulgaire.

###### ***b) pour l'établissement pénitentiaire de LOOS***

Toute plantation d'arbres est interdite à moins de 6 mètres du mur d'enceinte.

##### **2) 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.

##### **3) 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.

##### **4) 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 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 circonference mesurée à 1 mètre au-dessus du sol au moins égale à 25-30 cm et dont le gabarit (hauteur et circonference) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*c) Pour les prairies et bocages*

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

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

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

*d) Pour les becques*

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

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

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

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

#### ARTICLE 14 DES ZONES

U.G. et U.G.-E1

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

Non réglementé.



## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U.B. ET U.B.z. DES COMMUNES SUBURBAINES

*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 UB des communes suburbaines.

Le P.I.G. porte sur les communes de FACHES-THUMESNIL et WATTIGNIES. Des secteurs S1 et S2 peuvent se superposer aux zones UB et leurs dispositions spécifiques figurent aux articles 1, 2 et 4 du règlement. Pour les autres articles la règle générale s'applique dans la limite des constructions autorisées dans la zone.

#### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de densité élevée, affectée à l'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et industrielles, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain.

La zone UBS du Grand Stade à VILLENEUVE-D'ASCQ et LEZENNES est une zone urbaine mixte, affectée principalement à l'accueil du Grand Stade et aux occupations compatibles avec la proximité de l'équipement du stade.

La zone UBf « Portes de l'Abbaye » à SAINT-ANDRE-LEZ-LILLE est une zone affectée à l'habitat et aux services publics et privés. Compte tenu de la pollution résiduelle des sols, il est envisagé de réduire les mouvements de terres et les zones de contacts. A ce titre, il est défini des règles particulières sur cette zone aux articles 7, 9, 10 et 13. Des orientations d'aménagement complètent ces dispositions.

A l'article 7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : pour permettre la réalisation de deux niveaux de parking intégrés, l'implantation des constructions, au-delà de la bande des 15 mètres est autorisée à une hauteur maximale de 5,50 mètres par rapport au terrain naturel.

A l'article 9 concernant l'emprise au sol : pour répondre à des problématiques de pollution du site, éviter les mouvements de terre et les zones de contacts, l'emprise maximale des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 100%.

A l'article 10 concernant la hauteur maximale des constructions : pour permettre un traitement architectural et urbain qualitatif du projet sur le site notamment le long des berges de la Deûle, la règle de hauteur relative est modifiée. Le gabarit des constructions le long de certaines voies est défini par des orientations d'aménagement et un plan de composition.

A l'article 13 concernant les espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations, espaces boisés classés : pour répondre à des problématiques de pollution, le traitement paysager sur le site est précisé par des orientations d'aménagement et un plan de composition.

La zone UBz 1 de la Z.A.C. « La Croisette » à FACHES-THUMESNIL est une zone affectée à l'habitat et aux services publics et privés.

La zone UBz 2 de la Z.A.C. du « Recueil » à VILLENEUVE D'ASCQ est une zone à dominante d'habitat. Sauf dispositions contraires, les dispositions de la zone UBb sont applicables à la zone UBz 2.

La zone UBz 3 de la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL est une zone affectée à l'habitat et aux services publics et privés. Sauf dispositions contraires, les dispositions de la zone UB sont applicables à la zone UBz 3.

Des secteurs peuvent se superposer aux zones UB :

- secteurs "i" de risque d'inondations,
- secteurs "n" où les sols sont pollués,
- secteurs "n1", d'inconstructibilité totale tenant à la pollution des sols,
- secteur UBzp 0,20 qui correspond à la zone de protection autour de l'usine des Produits Chimiques de Loos à LOOS.

Création d'un indice « I » spécifique à la zone UBa, soit une zone UBaln ; Il s'agit d'une opération portée par la puissance publique qui a pour ambition la reconversion d'un site Wattrelos et à Roubaix (cf règlement des communes Roubaix Tourcoing Armentières). Ce secteur dit de « la Lainière » a pour vocation d'accueillir de l'activité économique avec une part de logement. Il pourra donc comporter des bâtiments d'activités, des logements ou des opérations mixtes.

Les constructions autorisées dans cette zone peuvent bénéficier des dispositions favorisant la diversité de l'habitat ainsi que la performance énergétique et les énergies renouvelables:

En application de l'article L127-1 du code de l'urbanisme, la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux peut faire l'objet d'une majoration du coefficient d'occupation des sols fixée à 20% dans le respect des dispositions des articles R 127-2 et R 127-3 du code de l'urbanisme,

En application de l'article L128-1 du code de l'urbanisme, les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération peuvent faire l'objet d'une majoration du coefficient d'occupation des sols fixée à 20% dans le respect des dispositions de l'article R 111-21 du code de la construction et de l'habitation et de son arrêté d'application .

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

Articles U.B. et U.B.z. 1 et U.B. et U.B.z. 2

### ARTICLE 1 U.B. ET U.B.z. - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

#### I) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U.B. ET U.B.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) L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile sauf : les installations provisoires pour chantiers et foires, le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
- 3) L'ouverture de toute carrière.
- 4) Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
- 5) Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2
- 6) Les dépôts de matériaux sur l'ensemble des berges des rivières, sauf dans le cadre de travaux d'aménagement programmés sur le domaine public fluvial.
- 7) A LAMBERSART, avenues de l'Hippodrome (de la limite avec LILLE jusqu'aux rues du Bourg et de la Carnoy), de l'Amiral Courbet, et du Maréchal Foch (entre l'avenue de l'Hippodrome et la place de la Victoire) : les constructions nouvelles, les travaux entraînant changement de destination, les travaux d'extension ou de modification d'aspect extérieur sur les immeubles existants (sauf pour les professions libérales et les activités tertiaires), pour les usages suivants : commerces, industrie, artisanat, bureaux (sauf les professions libérales), entrepôts, services non publics et non parapublics, activités agricoles et forestières.

#### II) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS S1 DU P.I.G. DES CHAMPS CAPTANTS

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

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

#### III) DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES A DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

1) 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 camping, le caravanage.

2) Dans la zone UBn1, sont interdits toutes constructions et installations, les exhaussements et affouillements.

3) Dans la zone UBzp, sont interdits :

- Les nouvelles implantations d'établissements recevant du public, de parcs d'attractions, de loisirs ou aires de sport avec structure destinée à l'accueil du public, sauf ceux de 5<sup>ème</sup> catégorie définis à l'article 2 paragraphe IV)-C)-2).

- Les changements de destination des bâtiments à usage d'activités en bâtiments à usage d'habitation.

#### 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 "bécque à protéger".
- toute nouvelle construction et extension de construction existante situées à moins de 10 mètres des berges d'une "bécque à protéger".

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

## **I) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.**

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

1) 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.

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

### **B) Types autorisés sous condition, sauf dans la zone UBzp**

1) Dans les jardins familiaux repris au plan sous une trame JF ne sont autorisés que les abris de jardin.

2) Sur les terrains cultivés repris au plan sous une trame vvv ne sont autorisés que les serres, les travaux confortatifs sur les bâtiments existants et les reconstructions après sinistres.

3) Les établissements à usage d'activité, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur.

4) Les dépôts à l'air libre sont autorisés sous réserve de respecter 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'édition d'une clôture de haie vive ou à claire-voie.

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

6) 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.

7) 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.

8) Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme (issu de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, art 12). Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- implantation sur construction :

En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 10 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,

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

- implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:

L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

Les éoliennes, dans la zone UBs du Grand Stade à VILLENEUVE D'ASCQ et LEZENNES, sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent dans un projet architectural ou urbain sans créer de nuisance dans leur environnement.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

En toiture, l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de rayonnement solaire est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 10 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques ».

## **II) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.z.**

#### **A) Dans la zone UBz 1 de la Z.A.C. « La Croisette » à FACHES-THUMESNIL**

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

2) La forme de l'unité foncière devra permettre d'y inscrire un carré de 6 mètres de côté si le raccordement au réseau d'eau pluviale est possible, ou 12 mètres de côté en cas contraire.

3) Dans le cas de "dent creuse" telle que définie en annexe documentaire, la construction ou la reconstruction peut être autorisée sur des unités foncières dont la longueur riveraine sur une voie publique ou privée est inférieure à 5 mètres.

#### **B) Dans la zone UBz 2 de la Z.A.C. du « Recueil » à VILLENEUVE D'ASCQ**

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

#### **C) Dans la zone UBz 3 de la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL**

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

La disposition suivante s'ajoute :

Est autorisée la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France quelle que soit la dimension du terrain.

### **III) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS S1 ET 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 :

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

Sont autorisés :

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

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

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

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

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

Peuvent être admis :

- les établissements à usage d'activités comportant des dépôts aériens d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

- les établissements à usage d'activités comportant des dépôts aériens de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.

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

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

Peuvent être admis :

- les établissements à usage d'activités comportant des dépôts, aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

- les établissements à usage d'activités comportant des dépôts, aériens ou en fosse, de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockages et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.

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

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

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

## B) Risques technologiques

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

## C) Dispositions particulières à la zone UBzp de LOOS

Dans la zone UBzp peuvent être autorisés :

### 1) Pour les constructions à usage d'habitation :

- a) Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments.
- b) La création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration des conditions d'habitabilité, dans la mesure où elles n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- c) La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
- d) La reconstruction sur la même unité foncière d'un bâtiment ayant fait l'objet, le cas échéant, d'un permis de démolir.
- e) Les constructions nouvelles dans les limites d'un C.O.S. de 0,20.

Les autorisations délivrées énonceront les exigences particulières justifiées par la nature du risque auquel la construction sera exposée.

### 2) Pour les constructions à usage d'activité :

a) Les travaux visant à améliorer la sécurité des lieux, les conditions d'habitabilité, la solidité des bâtiments, et, dans le cas d'établissements recevant du public, les travaux n'ayant pas pour conséquence une augmentation significative de l'effectif admis dans l'établissement en application du règlement de sécurité en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 1993.

b) Consécutivement à un sinistre, la reconstruction à l'identique de bâtiment à usage d'activité.

c) Le changement d'affectation de bâtiment à usage d'habitation en bâtiment à usage d'activité, et dans le cas de bâtiment utilisé pour l'installation d'établissements recevant du public, les seuls établissements de la 5<sup>ème</sup> catégorie suivants :

- M – Magasins de vente ;
- N – Restaurants, cafés, brasseries, débits de boissons, bars ;
- S – Bibliothèques et archives, centres de documentation ;
- U – Etablissements sanitaires publics ou privés ;
- W – Banques, administrations publiques ou privées,

et dont l'effectif admissible est limité par le règlement de sécurité de l'établissement à une personne pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## 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 U.B. et U.B.z. 3 à U.B. et U.B.z. 13

### **ARTICLE 3 U.B. ET U.B.z. - 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 AUX ZONES U.B. ET U.B.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 édifiées ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc. 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 édifiées 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 lot 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 APPLICABLES A LA ZONE U.B.z.**

### **A) Dans la zone UBz 1 de la Z.A.C. « La Croisette » à FACHES-THUMESNIL**

1) L'accès direct par la rue d'Haubourdin, RD 48, est strictement limité à la desserte automobile des besoins d'une seule habitation.

2) Les voies privées en impasse dont la longueur n'excède pas 50 mètres ou desservant au plus 6 lots sont dispensées d'aire de retournement. Leur emprise minimale est de 5 mètres.

### **B) Dans la zone UBz 2 de la Z.A.C. du « Recueil » à VILLENEUVE D'ASCQ**

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

### **C) Dans la zone UBz 3 de la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL**

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

## **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 U.B. ET U.B.z. - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.**

#### **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 m<sup>2</sup> (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale imperméabilisée de l'opération qui est comptabilisée.

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

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

- tous les parkings de plus de 10 emplacements.

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

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

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

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

## **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<sup>ère</sup> catégorie doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

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

## **II) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.z.**

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

Les dispositions spécifiques aux zones UBz 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 UBz 1 de la Z.A.C. « La Croisette » à FACHES-THUMESNIL**

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

2) L'évacuation des eaux de pluie des jardins et des toitures des unités foncières dont la surface, ramenée à chaque bâtiment, est supérieure à 450 m<sup>2</sup>, doit être assurée par des solutions d'infiltration, sous réserve de la compatibilité aux règles du P.E.R.

3) Les réseaux divers de distribution doivent être souterrains.

### **B) Dans la zone UBz 2 de la Z.A.C. du « Recueil » à VILLENEUVE D'ASCQ**

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

### **C) Dans la zone UBz 3 de la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL**

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent en plus de ce qui est prévu aux paragraphes I), II) 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 U.B. 5 ET U.B.z. - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

#### **ARTICLE 6 U.B. ET U.B.z. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **I) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.**

1) Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2) Sur les unités foncières dont le front à rue non bâti est riverain d'une voie publique ou privée sur une longueur inférieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière contiguë, sauf dans le secteur UBain à Wattrelos ou le retrait peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Toutefois un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de la voie privée est imposé sur les unités foncières donnant sur les voies suivantes à RONCHIN : rues Sadi Carnot, Louis Braille (entre la rue Faidherbe et la rue Roger Salengro, Georges Clémenceau, Bara, avenue Jean Jaurès entre le carrefour Destoop (angle de la rue Charles Saint-Venant) et la limite communale de Lesquin.

3) Sur les unités foncières dont le front à rue non bâti est riverain d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée (ou de la marge de recul inscrite au plan) :

- 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 un alignement peut varier afin d'assurer la protection du boisement.

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

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

Toutefois, dans le cas d'un front bâti constitué, l'implantation du garage peut être réalisée en continuité de celui-ci, à l'exclusion de la réalisation des opérations groupées et des lotissements.

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

6) 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.

7) Dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation en façade à partir de celle de l'une des constructions voisines peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

8) Dans la zone UBs de la Borne de l'Espoir à VILLENEUVE D'ASCQ et LEZENNES, les constructions observeront un recul minimum de :

- 35 mètres par rapport à l'axe du boulevard de Tournai ;
- 20 mètres par rapport à l'axe de la voie nouvelle Nord/Sud ;

Ce recul concerne les bâtiments, à l'exception des surplombs, saillies, débords de toitures, ouvrages et constructions en infrastructure (souterrains), ainsi qu'à l'exception des édifices secondaires qui pour des raisons techniques ou fonctionnelles, ne peuvent respecter cette marge de recul (abris bus...).

## **II) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.z.**

### **A) Dans la zone UBz 1 de la Z.A.C. « La Croisette » à FACHES-THUMESNIL**

1) Les constructions doivent, 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 inscrite au plan) ou de la limite de la voie privée. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres.

2) Il est imposé :

- un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée devant le garage des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris les opérations groupées et lotissements, lorsque le garage n'est pas à l'alignement ou à la limite de la voie privée, sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée.

- pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, 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, dans le souci d'une sécurité des passants.

### **B) Dans la zone UBz 2 de la Z.A.C. du « Recueil » à VILLENEUVE D'ASCQ**

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

### **C) Dans la zone UBz 3 de la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL**

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

De plus le long de la V.R.U. les constructions doivent respecter la marge de recul inscrite au plan.

## **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 U.B. ET U.B.z. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

(voir les schémas en annexe documentaire)

## **I) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.**

### **A) Pour les constructions nouvelles et reconstructions**

#### **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 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, à l'exception des bâtiments de la zone UBs du Grand Stade à VILLENEUVE D'ASCQ et LEZENNES,

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

En UBaln à Wattrelos, les bâtiments exclusivement d'activités devront respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 3 mètres. Dans les autres cas, les dispositions du présent paragraphe s'appliquent.

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

En zone UBaln à Wattrelos, les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments exclusivement d'activités pour lesquels les dispositions édictées au paragraphe 1 s'appliquent. Dans les autres cas, les dispositions du présent paragraphe s'appliquent.

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

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

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

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

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

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

**Cette disposition n'est pas applicable en zone UBF « Portes de l'Abbaye » à SAINT-ANDRE-LEZ-LILLE où cette hauteur peut excéder 3,20 mètres sans toutefois dépasser 5,50 mètres pour réaliser du stationnement intégré.**

- Cette hauteur de 3,20 mètres 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.

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

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

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

**Cette règle ne s'applique pas sur la zone UBF « Portes de l'Abbaye » à SAINT-ANDRE-LEZ-LILLE.**

d) Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

Ces dispositions relatives à la bande des trente mètres ne s'appliquent pas dans la zone UBAln de Wattrelos.

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

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

- pour celles attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à elle.
- pour celles non attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

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

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

## **B) Pour les extensions**

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

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

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

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

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

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

2) Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative, tel que figuré en annexe documentaire :

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

### **C) Pour les travaux sur les immeubles existants**

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

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

### **D) Dans les jardins familiaux**

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

## **II) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.z.**

### **A) Dans la zone UBz 1 de la Z.A.C. « La Croisette » à FACHES-THUMESNIL**

- 1) Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.
- 2) Au paragraphe I)-A)-2)-a) s'ajoute : la construction de postes de transformation EDF jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière est autorisée.

### **B) Dans la zone UBz 2 de la Z.A.C. du « Recueil » à VILLENEUVE D'ASCQ**

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

### **C) Dans la zone UBz 3 de la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL**

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent.

## **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 U.B. ET U.B.z. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **I) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.**

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

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

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

### **II) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.z.**

### **A) Dans la zone UBz 1 de la Z.A.C. « La Croisette » à FACHES-THUMESNIL**

Les dispositions du paragraphe I)-1) et 2) s'appliquent.

### **B) Dans la zone UBz 2 de la Z.A.C. du « Recueil » à VILLENEUVE D'ASCQ**

Les dispositions du paragraphe I)-1) et 2) s'appliquent.

### C) Dans la zone UBz 3 de la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL

Les constructions individuelles ne peuvent en aucun cas être mitoyennes, sauf dans les opérations groupées où la mitoyenneté est autorisée.

## ARTICLE 9 U.B. ET U.B.z. - 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 de plancher.
- 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) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.

### A) Norme

#### 1) Principe général

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

- en UBa et en UBs du Grand Stade à VILLENEUVE D'ASCOQ et LEZENNES : 50 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation, 100 % dans les autres cas.

- en UBb, UBc, UBd et UBzp : 40 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation, 80 % dans les autres cas.

- en UBe de WATTRELOS (quartier Beaulieu d'opération ANRU de ville renouvelée) : 60 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation, 100 % dans les autres cas.

**- en UBf « Portes de l'Abbaye » à SAINT-ANDRE-LEZ-LILLE, la surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 100 %.**

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

c) 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-ANDRE où l'ensemble de la zone couvre 23,15 ha.

Dans la zone UBaln de Wattrelos, 65% lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation, 100% dans les autres cas. En zone UBaln. En zone UBaln, l'emprise des logements situés en surélévation d'un bâtiment d'activités ne pourra dépasser 50% de l'emprise du bâtiment d'activités.

#### 2) Exceptions

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

a) sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m<sup>2</sup> et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.

b) sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m<sup>2</sup>, et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris, telles que définies en annexe documentaire.

c) en cas de "dent creuse".

d) dans le cas prévu à l'article U.B. 7 paragraphe I)-B)-1), à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.

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

## **B) Cas particuliers**

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

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- 4) Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- 5) Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

### 2) Les secteurs de parc

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

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

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

### 3) Les abris de jardin

Tout abri individuel dans les jardins familiaux, soit non protégés, soit à protéger et repérés au plan par l'indice JF, ne peut excéder 5 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **III) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.z.**

### **A) Dans la zone UBz 1 de la Z.A.C. « La Croisette » à FACHES-THUMESNIL**

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

- 30 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.

- 100% pour les équipements d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à la mise en viabilité tels que transformateurs électriques, postes de détente gaz, stations de relèvement.

### **B) Dans la zone UBz 2 de la Z.A.C. du « Recueil » à VILLENEUVE D'ASCQ**

Les dispositions des paragraphes I) et II) s'appliquent en utilisant la norme relative à la zone UBB.

### **C) Dans la zone UBz 3 de la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL**

Les dispositions des paragraphes I) et II) s'appliquent en utilisant la norme relative à la zone UBa.

## **ARTICLE 10 U.B. ET U.B.z. - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### I) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.

#### **A) Hauteur relative**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas au bâtiment du Grand Stade en zone UBs du Grand Stade à VILLENEUVE d'ASCQ et LEZENNES

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

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

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

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

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

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

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

1) La hauteur des constructions ne peut excéder à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation (tel que défini à l'annexe documentaire) :

- en UBa, UBd : 12 mètres en UBa 0,80 du site Grand Sainte-Hélène à SAINT-ANDRE-LEZ-LILLE, 21 mètres dans les autres communes suburbaines.

- en UBb : 8 mètres à WATTIGNIES, 9 mètres en UBb 0,40 du quartier du Bourg à MARCQ-EN-BAROEUL, 12 mètres à LAMBERSART, 15 mètres dans les autres communes suburbaines.

- en UBc : 10 mètres.

- en UBe de WATTRELOS (quartier Beaulieu d'opération ANRU de ville renouvelée) : 21 mètres.

- en UBs du Grand Stade à VILLENEUVE d'ASCQ et LEZENNES : 35 mètres. Cette disposition ne s'applique pas au bâtiment du Grand Stade lui-même.

- en UBzp : 15 mètres.

2) Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale inscrite au plan doivent respecter une hauteur à l'égout des toitures de 6 mètres sur la commune de HALLENNES-LEZ-HAUBOURDIN et de 9 mètres sur la commune de WATTIGNIES.

### **C) Hauteur absolue**

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

- en UBa et UBd : 15,50 mètres en UBa 0,80 du site Grand Sainte-Hélène à SAINT-ANDRE-LEZ-LILLE, 21 mètres dans les autres communes suburbaines.

- en UBb : 15,50 mètres à WATTIGNIES et en UBb 0,40 du quartier du Bourg à MARCQ-EN-BAROEUL, 18 mètres à LAMBERSART, 21 mètres dans les autres communes suburbaines.

- en UBc : 17,50 mètres.

- en UBe de WATTRELOS (quartier Beaulieu d'opération ANRU de ville renouvelée) : 21 mètres.

- en UBs du Grand Stade à VILLENEUVE D'ASCQ et LEZENNES : 35 mètres.

- en UBzp : 21 mètres.

2) Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale inscrite au plan doivent respecter une hauteur de 13,50 mètres sur la commune de HALLENNES-LEZ-HAUBOURDIN, et de 16,50 mètres sur la commune de WATTIGNIES.

3) Dans les jardins familiaux, soit non protégés, soit à protéger et repérés au plan par l'indice JF, la hauteur des abris individuels est fixée à 2,50 mètres maximum.

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

#### **5) 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) N'est pas soumis à cette règle le bâtiment du Grand Stade en zone UBs du Grand Stade à VILLENEUVE d'ASCQ et LEZENNES

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

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

### **D) Harmonie volumétrique** (voir schéma en annexe documentaire)

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

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

## **II) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.z.**

### **A) Dans la zone UBz 1 de la Z.A.C. « La Croisette » à FACHES-THUMESNIL**

La hauteur du rez-de-chaussée des habitations ne peut excéder 0,50 mètre par rapport au niveau des voies desservant la construction ou du niveau naturel de la parcelle (tel que défini à l'annexe documentaire) quand celui-ci est supérieur à celui de la voie. Cette hauteur pourra être augmentée de 0,01mètre par mètre pour des raisons d'assainissement si la construction est implantée à plus de 10 mètres de la limite de la voie.

#### 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 6,20 mètres par rapport au niveau du rez-de-chaussée.

#### 3) Hauteur absolue

La hauteur absolue au faîte de toute construction ne peut excéder 10,50 mètres par rapport au niveau du rez-de-chaussée.

### **B) Dans la zone UBz 2 de la Z.A.C. du « Recueil » à VILLENEUVE D'ASCQ**

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent en utilisant la norme relative à la zone UBb.

### **C) Dans la zone UBz 3 de la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL**

Les dispositions du paragraphe I)-A) s'appliquent pour la hauteur relative.

#### 1) Hauteur à l'égout des toitures autorisée

- 6 mètres,
- 10 mètres maximum pour les logements collectifs,
- 5 mètres, dans une bande de 25 mètres de profondeur à compter de la marge de recul inscrite au plan. Ce plafonnement de hauteur est repéré au plan par des étoiles.

#### 2) Hauteur absolue autorisée

- 13 mètres,
- 15 mètres maximum pour les logements collectifs,
- 10 mètres, dans une bande de 25 mètres de profondeur à compter de la marge de recul inscrite au plan. Ce plafonnement de hauteur est repéré au plan par des étoiles.

## **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 faîte 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 U.B. ET U.B.z. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### **I) PRINCIPE GENERAL**

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

### **II) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.**

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

#### 1) Choix des matériaux et traitement des façades

*a) Choix des matériaux*

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 oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

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

*b) Traitement des façades*

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

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

Les "opérations groupées", telles que définies en annexe documentaire, doivent se caractériser par une unité de composition.

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

**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.

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

Les citerne 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 mètre.

**3) Traitement des clôtures**

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

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

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

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

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

- soit par des haies vives,

- soit par 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.

**4) Dispositions particulières**

Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale repérée au plan doivent avoir obligatoirement des toitures du type deux pentes ou à la Mansard.

**III) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.z**

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

**A) Dans la zone UBz 1 de la Z.A.C. « La Croisette » à FACHES-THUMESNIL**

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

Pour les clôtures s'ajoutent les dispositions suivantes :

- les grillages, grilles autorisés doivent être doublés d'une haie vive ou d'un végétal grimpant.
- les murs bahut autorisés doivent être doublés d'une haie vive.
- l'emploi de poteaux et de plaques béton est interdit et le parement des éléments de clôture maçonnés sera traité en harmonie avec la construction.

**B) Dans la zone UBz 2 de la Z.A.C. du « Recueil » à VILLENEUVE D'ASCQ**

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

**C) Dans la zone UBz 3 de la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL**

Les dispositions des paragraphes I) et II)-1) et 2) s'appliquent.

Pour les clôtures :

Les clôtures doivent être obligatoirement constituées de haies vives, de hauteur limitée à 2 mètres.

Elles peuvent être doublées d'un grillage plastifié vert sur potelets verts reposant ou non sur un mur bahut de hauteur maximale de 0,80 mètres, le tout ne pouvant excéder 1,50 mètres.

Toute clôture non doublée d'une haie est interdite.

La hauteur des portes ne peut dépasser la hauteur des clôtures. Le cas échéant, les pilastres doivent être construits dans les mêmes matériaux que la construction.

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

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

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

1) Sont interdites :

- les modifications et suppressions :
  - du rythme entre pleins et vides,
  - des dimensions, formes et position des percements,
  - de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
  - des éléments en saillie ou en retrait.
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

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

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

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

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

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

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

- a) soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,
- b) soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

6) Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

7) Le choix des couleurs des enduits et peintures doit :

- a) prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément,
- b) être en harmonie avec les façades contiguës,
- c) permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

8) Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur, s'intégrer au mieux à l'"élément de patrimoine architectural à protéger".

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

1) Les clôtures le long des "chemins et promenades à protéger" doivent être d'une hauteur maximum de 2 mètres et être constituées :

- soit par un mur réalisé en brique, en bois, en pierre ou dans un matériau comportant au moins un tiers de vide sur l'ensemble de sa surface ;
- soit par un mur plein dans le cas du remplacement ou de la remise en état d'un mur existant ;
- soit par des grillages accompagnés de haies vives ;
- soit par des grilles.

2) Le pavage des "chemins et promenades à protéger" doit être remis en état, maintenu ou remplacé par un matériau de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du pavage d'origine.

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

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

## **ARTICLE 12 U.B. ET U.B.z. - AIRES DE STATIONNEMENT**

(voir l'annexe documentaire)

### **SECTION I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.**

#### **I) DISPOSITIONS GENERALES**

##### **1) Conditions générales de réalisation**

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

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

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

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

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

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

aires non permanentes de stationnement en zone UBs du Grand Stade à VILLENEUVE D'ASCQ et LEZENNES, dans la mesure où elles s'intègrent dans un projet urbain et/ou paysager qualitatif et cohérent.

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

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

## 2) Taille des places

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

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

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

# II) NORMES

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

### 1) Maisons individuelles et immeubles collectifs (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat et le logement en accession sociale à la propriété)

Il doit être créé au minimum :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2) Foyers-résidences

Pour les résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, résidences hôtelières à vocation sociale, résidences sociales, résidences pour personnes handicapées et autres foyers résidences listés en annexe documentaire :

Le pétitionnaire doit justifier que les besoins en stationnement issus du projet, y compris pour les visiteurs, sont assurés en tenant compte de la nature du projet, de sa situation géographique, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transport collectifs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas sur la commune de La Madeleine.

A La Madeleine, les dispositions suivantes s'appliquent :

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

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

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

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

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

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

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

#### 4) Pour le logement en accession sociale à la propriété :

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par logement.

Cette disposition ne s'applique pas sur la commune de La Madeleine.

A La Madeleine, les dispositions prévues aux II ) A 1) s'appliquent.

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

##### *a) Places des visiteurs pour les immeubles collectifs uniquement*

Il doit être créé au minimum, sauf dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun repérés au plan et dans la zone UBan 0,80 du quartier Sainte Hélène à SAINT-ANDRE-LEZ-LILLE, une place réservée aux visiteurs par tranche de quatre logements pour les opérations comportant plus de 20 logements.

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

##### *b) Stationnement des vélos pour les immeubles collectifs et les foyers résidences*

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

##### *c) Places des visiteurs pour les foyers résidences, à La Madeleine uniquement*

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

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

### **B) Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) et transformations de surfaces en matière d'activités**

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

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

Il doit être créé au minimum :

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone UBaln à Wattrelos, où 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.

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

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

Il doit être créé au minimum :

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

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

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

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

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

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

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

### 3) Pour les entrepôts et remises

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

### 4) Pour les hôtels

- a) Il doit être créé au minimum une place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- b) Une zone de dépose des clients et des marchandises doit être créée pour les hôtels de plus de 50 chambres.

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

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

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

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

### 6) Dans la zone UBs du Grand Stade à Villeneuve d'Ascq et Lezennes

- Les dispositions du paragraphe II) B) 2) ne s'appliquent pas.
- Le pétitionnaire doit justifier que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

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

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

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

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

- a) pour l'habitat, sont dispensés de création de places :
  - les travaux qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements,
  - les travaux inférieurs à 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher qui entraînent une augmentation du nombre de logements.
- b) pour les autres usages (sauf le commerce) il y a dispense de création de places :
  - lorsque la configuration ou l'accès de l'unité foncière ne permettent pas de créer des places,
  - lorsque la création de surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et que la configuration ou l'accès de l'unité foncière permettent de créer des places.

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

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

### 1) Pour le logement

- a) *Habitat individuel et collectif (sauf pour le logement en accession sociale à la propriété)*  
Il doit être créé au minimum :

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

- dans les autres cas à MARCQ-EN-BAROEUL et WATTIGNIES, ainsi que dans tous les cas des autres communes, une place par logement, le nombre de places ne devant en aucun cas être inférieur au nombre de logements créés.

#### *b) Foyers-résidences*

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

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

#### *c) Logement en accession sociale à la propriété*

Il doit être créé une place de stationnement par logement

Cette disposition ne s'applique pas sur la commune de La Madeleine.

A La Madeleine, les dispositions prévues aux 1) a) et b) s'appliquent.

*d) Disposition commune*

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

2) Pour les activités industrielles et artisanales

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

Cette disposition ne s'applique pas en zone UBAln à Wattrelos, où 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.

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

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

4) Pour les entrepôts et remises

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

5) Pour les hôtels

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m<sup>2</sup> doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules. Cette disposition ne s'applique pas aux aires non permanentes de stationnement dans la zone UBs du Grand Stade à VILLENEUVE D'ASCQ et LEZENNES, dans la mesure où elles s'intègrent dans un projet urbain et/ou paysager qualitatif et cohérent.

## SECTION 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.z.

### I) NORMES

#### A) Dans la zone UBz 1 de la Z.A.C. « La Croisette » à FACHES-THUMESNIL

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

Il doit être créé :

- une place et demie par logement en collectif,
- deux places par logement en individuel.

##### 2) Foyers-résidences

Pour les foyers-résidences personnes âgées, il doit être créé une place par 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.

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

Les normes sont celles précisées ci-dessus à la section I paragraphe II)-A)-3).

#### B) Dans la zone UBz 2 de la Z.A.C. du « Recueil » à VILLENEUVE D'ASCQ

1) Les dispositions de la section I) paragraphes I) et III) s'appliquent.

##### 2) Normes

Il doit être créé au minimum :

a) Pour les constructions à usage d'habitation (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat) :

- une place de stationnement par logement.
- une place réservé aux visiteurs par tranche de cinq logements. Ces places ne doivent pas être regroupées mais réparties dans l'opération, ni être situées en bout d'impasse afin de ne pas disparaître lors de la réalisation du prolongement éventuel.
- pour les ensembles de logements pour personnes âgées, une place par 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.
- pour les foyers-logements pour étudiants, une place pour deux chambres.
- pour les foyers-logements et locaux d'accueil pour handicapés, une place pour deux chambres.
- pour les hôtels sociaux hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logements, une place pour trois chambres.

b) Pour le logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat), les normes sont celles précisées ci-dessus à la section I paragraphe II)-A)-3).

c) Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

d) Pour les entrepôts : des surfaces suffisantes 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.

e) Pour les constructions à usage de commerces, bureaux, services (comprises dans le secteur tertiaire public ou privé) : une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

f) Pour les équipements publics ou para-publics (c'est-à-dire privés remplissant une mission de service public) d'enseignement, culturels, cultuels, sanitaires, sportifs... le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance. En outre, des aires de chargement, de décharge, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

g) Pour les hôtels : une place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### C) Dans la zone UBz 3 de la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL

Les dispositions de la section I) paragraphe I) et III) s'appliquent.

Pour les normes de stationnement, il doit être créé au minimum :

- trois places de stationnement par maison individuelle (y compris le garage éventuel) dont une place pour le stationnement temporaire des résidents et des visiteurs ;

- pour les logements collectifs, deux places pour les programmes de cinq logements maximum, une place et demie par logement (arrondie au nombre entier supérieur) pour les programmes de plus de cinq logements.

Il doit être créé au minimum une place réservée aux visiteurs par tranche de quatre logements pour les opérations comportant plus de 20 logements. Ces places ne doivent pas être regroupées mais réparties dans l'opération, ni être situées en bout d'impasse afin de ne pas disparaître lors de la réalisation du prolongement éventuel.

### II) TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

**A) Dans la zone UBz 1 de la Z.A.C. « La Croisette » à FACHES-THUMESNIL**

Non réglementé.

**B) Dans la zone UBz 2 de la Z.A.C. du « Recueil » à VILLENEUVE D'ASCQ**

Les dispositions de la section I) paragraphe IV) s'appliquent.

**C) Dans la zone UBz 3 de la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL**

Les dispositions de la section I) paragraphe IV) s'appliquent.

**ARTICLE 13 U.B. ET U.B.z. - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**I) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.**

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

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

**1) Espaces libres de chaque unité foncière**

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article U.B. 9 paragraphe II)-A)-2), les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation:

- en UBa, UBB, UBC et UBD au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière ;
- en UBe de WATTRELOS (quartier Beaulieu d'opération ANRU de ville renouvelée) au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière
- en UBF « Portes de l'Abbaye » à SAINT-ANDRE-LEZ-LILLE, pour répondre à des problématiques de pollution, le traitement paysager sur le site est précisé par des orientations d'aménagement et un plan de composition.

En zone UBAln à Wattrelos, les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent couvrir 15% de l'unité foncière et être végétalisés avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

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

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à la zone UBe de WATTRELOS (quartier Beaulieu d'opération ANRU de ville renouvelée).

Pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 20 logements sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 3.000 m<sup>2</sup> située en zone UBd 1,50, ou d'au moins 10 logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5.000 m<sup>2</sup> en UBA, UBB, UBC, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

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

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants ;

- soit composer une trame verte :
  - qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres,
  - ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique ;
- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

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

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

**3) Sur les unités foncières inférieures à 50 m<sup>2</sup>**

L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions ne comportant pas création de surface de plancher sur les unités foncières de moins de 50 m<sup>2</sup>.

**4) Changement de destination**

En cas de changement de destination de bâtiment existant sans changement d'emprise, il doit être aménagé des espaces végétalisés composés de buissons, arbustes, pelouses, arbres, si la surface est suffisante, ou de murs végétalisés.

**5) 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.

## 6) 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.

## 7) Traitements des batteries de garages

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre par 150 m<sup>2</sup> de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

# **II) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.z.**

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

## **A) Dans la zone UBz 1 de la Z.A.C. « La Croisette » à FACHES-THUMESNIL**

- 1) L'ensemble des végétaux utilisés doivent être choisis exclusivement parmi les végétaux indigènes repris dans l'annexe documentaire.
- 2) Sur la surface des jardins comprise entre les façades avant des constructions et les limites des voies, seuls des végétaux ne dépassant pas 1,50 mètre pourront être plantés de façon non linéaire et sur 25% maximum de la surface avant du jardin.
- 3) Les haies doivent être agrémentées d'arbustes à fleurs ou à feuillages de couleurs variées.
- 4) Les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules doivent être aménagées et traitées en espaces verts.

## **B) Dans la zone UBz 2 de la Z.A.C. du « Recueil » à VILLENEUVE D'ASCQ**

Les dispositions du paragraphe I) s'appliquent, sauf les règles du paragraphe I)-2) ci-dessus qui ne sont pas applicables à la zone UBz 2. Le ratio de 15% d'espaces verts communs doit être réalisé de manière globale au sein de la Z.A.C., conformément au programme de la Z.A.C.

## **C) Dans la zone UBz 3 de la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL**

- 1) L'emprise des espaces verts plantés et engazonnés doit représenter au minimum 30 % de l'unité foncière.
- 2) A l'intérieur de la marge de recul inscrite au plan et dans une bande de 25 mètres à compter de cette marge de recul, les mouvements de terre et plantations réalisés en accompagnement de la VRU doivent être préservés. Les espaces verts à réaliser sur les unités foncières voisines des aménagements existants doivent être composés d'essences de même type plantées en continuité de façon à maintenir une homogénéité de traitement.

# **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 circonference mesurée à 1 mètre au-dessus du sol au moins égale à 25-30 cm et dont le gabarit (hauteur et circonference) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### *c) Pour les prairies et bocages*

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

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

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

### *d) Pour les becques*

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

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

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

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

### Article U.B. ET U.B.z. 14

## ARTICLE 14 U.B. ET U.B.z. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(voir l'annexe documentaire)

### I) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.

#### A) Dispenses de C.O.S.

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

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

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

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

#### B) Régime général

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

- 0,80 en UBa repéré au plan par l'indice UBa 0,80
- 0,70 en UBa repéré au plan par l'indice UBa 0,70
- 0,60 en UBb repéré au plan par l'indice UBb 0,60
- 0,40 en UBb repéré au plan par l'indice UBb 0,40
- 0,50 en UBc repéré au plan par l'indice UBc 0,50
- 1,50 en UBd repéré au plan par l'indice UBd 1,50
- 0,80 en UBs du Grand Stade à VILLENEUVE D'ASCQ et LEZENNES repéré au plan par l'indice UBs 0,80. Cependant, il n'est pas fixé de COS pour l'équipement sportif Grand Stade
- 0,20 en UBzp repéré au plan par l'indice UBzp 0,20
- le C.O.S. n'est pas réglementé dans la zone UBz de WATTRELOS (quartier Beaulieu d'opération ANRU de ville renouvelée)

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

- 1,10 en UBa 0,80
- 1,00 en UBa 0,70
- 0,90 en UBb 0,60
- 0,70 en UBb 0,40
- 0,80 en UBc 0,50
- 1,80 en UBd 1,50 sauf à LA MADELEINE
- 0,20 en UBzp 0,20

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

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

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

- 1,10 en UBa 0,80

- 1,00 en UBa 0,70
- 0,90 en UBb 0,60
- 0,70 en UBb 0,40
- 0,80 en UBC 0,50
- 1,80 en UBd 1,50

## **II) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.z.**

### **A) Dans la zone UBz 1 de la Z.A.C. « La Croisette » à FACHES-THUMESNIL**

1) La surface de plancher constructible autorisée sur l'ensemble de la zone est de 17.000 m<sup>2</sup>, y compris environ 2.500 m<sup>2</sup> représentant les disponibilités offertes aux acquéreurs pour les possibilités d'extension ultérieure.

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

- la densité de l'opération doit être inférieure ou égale à la surface de plancher attribuée pour la zone.
- sur chaque unité foncière qui en est issue, il doit être laissé la possibilité d'extension pour des pièces d'habitation supplémentaires à raison de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

### **B) Dans la zone UBz 2 de la Z.A.C. du « Recueil » à VILLENEUVE D'ASCQ**

La surface de plancher maximale autorisée sur l'ensemble de la zone UBz 2 est de 23.000 m<sup>2</sup>.

### **C) Dans la zone UBz 3 de la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL**

1) La surface de plancher constructible maximale autorisée sur la zone est de 29.540 m<sup>2</sup>.

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

- la densité de l'opération doit être inférieure ou égale à la surface de plancher affectée à la zone.
- sur chaque unité foncière qui en est issue, il doit être laissé la possibilité d'extension pour des pièces d'habitation supplémentaires à raison de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

# **DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **EXAMEN CONJOINT PROCES VERBAL DE LA REUNION du 9 juin 2016**

### **VILLE DE SAINT-ANDRE-LEZ-LILLE « Portes de l'Abbaye »**

---

#### **Personnes Invitées :**

Messieurs et Mesdames les Maires de CHERENG, LA MADELEINE, LILLE, LOMME, MARQUETTE-LEZ-LILLE et SAINT-ANDRE-LEZ-LILLE

Monsieur le Préfet de la région Nord-Pas-de-Calais-Picardie

Monsieur le Président du Conseil Régional Nord-Pas-de-Calais

Monsieur le Président du Conseil Général

Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Grand Lille

Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Nord

Monsieur le Président de la Chambre Départementale d'Agriculture du Nord

Monsieur le Président du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale de Lille Métropole

Monsieur le Président de Lille Métropole Communauté Urbaine

- Direction des Transports, évolution du réseau des transports en commun
- Direction de l'Habitat LMCU Madame Claire BRUHAT,
- Plan de Déplacement Urbain LMCU Monsieur Alexis MARCOT
- Service Espace Naturel et voies d'eau

Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

Messieurs les présidents des SCOT voisins

- Valenciennois
- Douaisis
- Lens, Liévin et Hénin Carvin
- Artois
- Flandres intérieure

Les agents des services de la MEL.

---

#### **Personne(s) Excusé(es) :**

Madame Sophie BOULONNE, Conseil départemental

Monsieur Alexis MARCOT, Directeur, Mobilité et Transports, M.E.L.

---

#### **Personnes Présentes :**

Monsieur Sébastien LEPRETRE, Maire de La Madeleine

Monsieur Pascal ZOUTE, Maire de Chéreng

Monsieur David VALLIN, Adjoint au maire, ville de Chéreng

Monsieur Philippe NEUVILLE, Directeur général des services, ville de Lomme

Monsieur Adrien JACQUES, Directeur général des services, ville de Marquette-Lez-Lille

Monsieur Dominique GROS, Directeur général des services, ville de Saint-André-Lez-Lille

Madame Sylvie DUMONT, ville de Saint-André-Lez-Lille  
Madame Gervaise PAU, ville de Saint-André-Lez-Lille  
Madame Isabelle ROBLIN, Urbanisme, ville de Lille  
Madame Dorothée DELEMER, ville de Lille  
Monsieur Nicolas BOULET, D.D.T.M  
Monsieur Nouamare LAHMAR, DDTM  
Monsieur Sergio AURAS, Chef de service, Droit de l'Aménagement et de l'Urbanisme, M.E.L.  
Monsieur Maxime BITTER, Directeur adjoint, Urbanisme et Aménagement, M.E.L.  
Madame Caroline HENRARD, Urbaniste conseil, M.E.L.  
Madame Stéphanie BRACHET, Urbaniste conseil, M.E.L.  
Madame Céline BOLLENGIER, M.E.L.  
Monsieur Loïc AHONLONSOU, Urbaniste conseil, M.E.L.  
Madame Laurence LEMAI, Chargée de procédures, M.E.L.

\*\*\*\*

Monsieur Sergio AURAS de la MEL ouvre la séance, en rappelant les étapes de la procédure et en invitant les partenaires présents à s'exprimer sur les projets examinés ce jour. Il est précisé que la réunion dite « d'examen conjoint » avec les partenaires associés est prévue par le code de l'urbanisme pour toute procédure de révision allégée et de déclaration de projet du plan local d'urbanisme.

La matinée est consacrée à l'examen de 6 dossiers de déclaration de projet d'intérêt général valant mise en compatibilité du PLU, dont celui portant sur **Saint-André-lez-Lille –"Portes de l'Abbaye"**.

Le présent procès-verbal rend compte des échanges de cet examen. Il sera inséré dans le dossier soumis à enquête publique et donc consultable par le public conformément à l'article R.153-8 du code de l'urbanisme.

\*\*\*\*

#### **La COMMUNE et la MEL :**

- Présentent le projet et précisent la programmation envisagée ; à savoir un projet mixte à dominante logement (700 logement maximum).
- Indiquent que le projet a fait et fait toujours l'objet d'une co-conception/co-définition entre les collectivités (Commune et MEL) et l'opérateur identifié sur le projet (SEM VR).

#### **DDTM :**

Pas de remarque sur la procédure ainsi que sur le fond du dossier de la part des services de la DDTM représentés par Monsieur BOULET et Monsieur LAHMAR.

Néanmoins, ces derniers s'interrogent sur la capacité des équipements de la commune à supporter, à termes, un tel projet. De plus, ils souhaitent avoir plus de précisions sur le dossier de modification du périmètre de la ZAC « Jeanne de Flandres » dont le site des Portes de l'Abbaye faisait partie.

Concernant la capacité des équipements à supporter à terme le projet :

La commune indique ne pas être inquiète, compte tenu du bon dimensionnement actuel de ses équipements et du phasage opérationnel moyen/long termes du projet.

Concernant le dossier de modification de la ZAC :

Le sujet n'étant pas directement lié à la présente procédure, les services de la DDTM ainsi que le service juridique de la MEL ont convenu d'un échange ultérieur.