

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE URBAINE AFFECTÉE AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF «UEP»

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UEP est une zone urbaine mixte, affectée principalement à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

1. les constructions et installations nécessaires au service public et à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif
2. les extensions ou annexes des constructions et installations nécessaires au service public et à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif
3. les changements de destination des constructions conformes au caractère de la zone défini ci-dessus
4. les constructions et installations nécessaires à l'accueil et l'habitat des gens du voyage sous réserve de l'inscription préalable d'un emplacement réservé.

Dans la mesure où elles ne constituent pas une gêne pour l'aménagement de la zone, les extensions mesurées et les annexes des habitations existantes sont autorisées.

■ SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Non réglementée
Hauteur maximum	<i>Hauteur absolue</i>	Cf. plan des hauteurs
	<i>Hauteur façade</i>	Non réglementée
	<i>Hauteur relative</i>	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		Les constructions et installations 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 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.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Tout point d'une construction doit être à une distance du point le plus proche de la limite séparative au moins égale à 3 mètres.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Les constructions devront respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	<i>Espaces de pleine terre végétalisés</i>	Non réglementés
Stationnement		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 devra mettre en évidence que les besoins en stationnement du projet sont assurés.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEP ET UEP1

■ PRINCIPES DE DÉLIMITATION

Dans les secteurs où sont concentrés différents services publics (école, salle polyvalente, mairie, etc.), le Plan Local d'Urbanisme prévoit un règlement spécifique afin de permettre un développement adapté de ces services publics au regard de l'évolution des besoins de la population, et répondre ainsi à leur besoin.

Ainsi, la zone UEP est une zone urbaine mixte, affectée principalement à l'accueil des services publics et d'équipements d'intérêt collectif.

Sa délimitation correspond à l'emprise de ces équipements et des terrains nécessaires à leur développement.

La zone UEP représente 1,49 % de la surface du territoire de la Métropole à la date d'approbation du PLU.

■ ORIENTATIONS DU PADD

Pour « Développer l'attractivité résidentielle en répondant aux besoins des habitants », il est prévu de faciliter la vie des ménages en développant l'accès aux services de proximité comme aux grands équipements. Ainsi, « les stratégies résidentielles des ménages métropolitains portent davantage sur le cadre de vie et la proximité aux fonctions urbaines que sur l'offre de logement en tant que telle. Pour renforcer l'attractivité résidentielle du territoire, il est donc nécessaire de répondre aux attentes des habitants en matière d'accès aux commerces, services et équipements publics, que ce soit en milieu urbain ou en milieu rural.

Dans cet objectif, le maintien et le renforcement des centralités de proximité proposant une offre commerciale et de services répondant à des besoins quotidiens sont favorisés sur l'ensemble du territoire.

La qualité des équipements scolaires est également un facteur important dans l'attractivité résidentielle. L'évolution des effectifs, les besoins d'amélioration énergétique et environnementale impliquent la rénovation, l'extension et la création de nombreux établissements sur le territoire. Ces transformations et développements sont facilités. »

■ EXPLICATION DES CHOIX ET JUSTIFICATION DES DIFFÉRENCES

Le règlement de la zone UEP limite strictement les affectations du sol et destinations de constructions autorisées, la zone étant dédiée à la préservation et au développement des services publics et des équipements collectifs. Ainsi sont seules autorisées :

- a) les constructions et installations nécessaires au service public et à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif ;
- b) les extensions ou annexes des constructions et installations nécessaires au service public et à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif ;
- c) les changements de destination des constructions conformes au caractère de la zone défini ci-dessus.
- d) les constructions et installations nécessaires à l'habitat des gens du voyage sous réserve de l'inscription préalable d'un emplacement réservé.

Ainsi, cette zone est exclusivement dédiée à l'accueil de service public à destination de la population. Pour permettre un développement adapté aux enjeux locaux, les règles d'implantation sont adaptées pour tenir compte de l'hétérogénéité et des spécificités de cette typologie d'occupation du sol. Les emprises ne sont pas limitées et les hauteurs autorisées sont importantes pour les mêmes raisons. Dans cette zone sont également autorisés les projets d'habitat à destination des gens du voyage car ils sont portés et gérés par la personne publique. En effet, l'ampleur du phénomène de sédentarisation conduit la Métropole Européenne de Lille à développer de nouvelles formes d'habitat. L'ancrage territorial est une réalité pour la majorité des familles présentes sur le territoire métropolitain. Le besoin de se projeter dans des formes d'habitat dit « adapté » répond à l'évolution des modes de vie.

Pour faciliter la mutabilité, le changement de destination ou d'affectation ou d'usage des constructions, il est établi des règles identiques selon que les constructions soient existantes ou qu'elles soient nouvelles.

Enfin, les règles de stationnement sont adaptées pour tenir compte des spécificités des occupations du sol autorisées.

Le règlement UEP 1 est identique au règlement UEP à l'exception des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

En effet, pour s'adapter à des contextes plus urbains avec notamment des logiques de front bâti à maintenir, le règlement « UEP 1 » permet aux constructions de jouxter les limites séparatives.

CHAPITRE 2.1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – UCA2.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones se caractérisent par une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et une forte présence d'implantation ou de bâtiments d'activités. Le tissu se caractérise principalement par des constructions implantées de manière très denses ou denses et formant le plus souvent un front bâti continu.

L'intensification, la dynamisation en termes de services et de commerces et l'accompagnement de la mutation du tissu ancien sont fortement recherchés.

SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entraîner pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraîne pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	<i>Habitation Commerce et Activités de service / Tertiaire.</i>	60 %
	<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière</i>	Non réglementée
	<i>Autres activités des secteurs secondaires</i>	Non réglementée
Hauteur maximum	<i>Hauteur absolue</i>	Cf. plan des hauteurs
	<i>Hauteur façade</i>	Cf. plan des hauteurs
	<i>Hauteur relative</i>	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	<i>Règles d'implantation</i>	<p>Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. <p>Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure \leq à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. <p>Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.</p>
	<i>Bande de constructibilité</i>	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<i>Implantation par rapport aux limites latérales</i>	<p><u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s).</p> <p>Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$).</p> <p>Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur \geq 12 mètres, un retrait \geq à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$).</p> <p><u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contiguë et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	Espaces de pleine terre végétalisés minimum	habitation/ autres activités du secteur tertiaire = 15% commerce et activités de service / autres activités du secteur secondaire = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,...) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,...)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m ² , les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m ² /logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent

