

DÉCLARATION DE PROJET  
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE CYSOING

Pièce n°2 : Dossier de mise en compatibilité du  
PLU



LUC FOUTRY  
Vu pour être annexé à la  
délibération du 18/12/2023

## Table des matières

PRÉAMBULE.....	3
<b>1.1</b> Objet de la procédure .....	<b>4</b>
<b>1.2</b> Contexte législatif .....	<b>5</b>
<b>1.3</b> La composition du dossier de déclaration de projet .....	<b>5</b>
<b>1.4</b> Procédure.....	<b>6</b>
ÉLÉMENTS DE CONTEXTE .....	7
<b>2.1</b> Présentation du territoire .....	<b>8</b>
<b>2.2</b> Présentation du projet .....	<b>9</b>
<b>2.3</b> La nécessité de mettre en compatibilité le document .....	<b>10</b>
EXPOSÉ DES MODIFICATIONS À APPORTER AU PLU.....	13
<b>3.1</b> Modifications apportées au règlement graphique .....	<b>14</b>
<b>3.2</b> Modifications apportées au règlement écrit.....	<b>15</b>
<b>3.3</b> Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement .....	<b>15</b>
<b>4 PRÉSENTATION DES PIÈCES DU PLU MODIFIÉES.....</b>	<b>16</b>



# 1

## PRÉAMBULE

## **1.1** *Objet de la procédure*

La communauté de communes de Pévèle Carembault et la commune de Cysoing souhaitent répondre au besoin en logements de leur territoire à travers la réalisation d'une opération d'aménagement en son cœur de Bourg, sur le site « Notre Dame ».

Le site Notre Dame situé sur la commune de Cysoing s'étend sur environ 2,9 ha en cœur de bourg. Il est inscrit dans un périmètre délimité par des constructions et leurs jardins à l'ouest, à l'est par la rue S. Allende (RD90), au nord, par une voie piétonne et par l'impasse du collège.

Il est inscrit au Plan Local d'Urbanisme en zones Ua et Ub et fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au titre du renouvellement urbain.

L'objectif de l'opération est de créer une offre diversifiée de logements répondant aux besoins et au parcours résidentiel des ménages. Le projet vise également à apporter une grande qualité paysagère propre à l'insertion du projet dans son environnement et à la qualité de vie à terme du quartier.

**Aussi, afin de répondre à ce projet, il est nécessaire de procéder à une évolution des pièces du PLU actuellement en vigueur.**

Le présent document vise à présenter les évolutions à apporter au PLU afin de permettre la réalisation du projet, à savoir :

- Permettre une évolution du zonage en reclassant une partie des terrains de la zone Ub en Ua ;
- Corriger les orientations d'aménagement et de programmation pour notamment supprimer la relocalisation du groupe scolaire sur site.
- Adapter le règlement de la zone U concernant les gabarits et hauteurs des constructions ;

Le présent document constitue le rapport de mise en compatibilité du PLU de la commune de Cysoing dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet.

## 1.2 Contexte législatif

La loi du 1<sup>er</sup> août 2003 a entendu permettre "aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération".

La procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du document d'urbanisme est régie par les dispositions des articles L 300-6, L.171-1, L.153-54, L.153-52, L.153.53, L.153-55 L.153-57, L.153-58 du code de l'urbanisme.

L'article L300-6 du code de l'urbanisme indique notamment que « Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat. »

### L'intérêt général

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a fait de la déclaration de projet la procédure unique permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables.

La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.

### La portée de la déclaration de projet

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme selon lequel : « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ».

## 1.3 La composition du dossier de déclaration de projet

L'article L. 300-6 du code de l'urbanisme prévoit que « lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ».

Les articles R. 104-13 et R. 104-14 du même code précisent quant à eux dans quels cas la mise en compatibilité du PLU par la voie de la déclaration de projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas.

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Il est donc impératif que le dossier de mise en compatibilité soit composé d'une part, d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général (cf. pièce n°1 du dossier), et, d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU (présent dossier).

Conformément à l'article R104-13 du Code de l'Urbanisme, la présente procédure a fait l'objet d'un cas par cas pour savoir si l'autorité environnementale souhaite soumettre la procédure à évaluation environnementale. **A compléter à l'issue du cas par cas**

## 1.4 Procédure

### Concertation

Compte tenu de l'incidence de cette opération d'aménagement sur le cadre de vie, la CCPC a souhaité en partenariat avec la ville, lancer une concertation préalable, conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, afin d'associer l'ensemble du public concerné par ce projet à la réflexion.

L'objectif de cette concertation était de définir plus précisément le schéma d'aménagement et le programme à mettre en œuvre sur le site, en application des politiques communautaires notamment en matière de logement et de parcours résidentiel des ménages.

### Consultation et Examen conjoint des Personnes Publiques Associées

**La déclaration de projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale, l'avis de l'autorité environnementale sera requise. Cette dernière émettra son avis dans les 3 mois suivant sa saisie.**

Le dossier fera ensuite l'objet d'une réunion d'examen conjoint prévue par le code de l'urbanisme (article L. 153-52 du code de l'urbanisme).

### Enquête publique

Le projet de mise en compatibilité est soumis par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

### Adoption de la déclaration de projet et approbation de la mise en compatibilité du PLU

Lorsque la commune ou l'EPCI compétent décide de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'un projet (article R. 153-15-2° du code de l'urbanisme), il appartient au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'EPCI compétent d'adopter la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte alors approbation des nouvelles dispositions du PLU.

Les dispositions de droit commun relatives au caractère exécutoire du PLU (articles L. 153-23, R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme), impliquant la transmission de l'acte au contrôle de légalité du préfet et son affichage pendant un mois en mairie ou au siège de l'EPCI compétent, s'appliquent à l'acte de la commune ou de l'EPCI compétent mettant en compatibilité le PLU. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.



# 2

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

## 2.1 Présentation du territoire

### 2.1.1 Communauté de Communes de Pévèle Carembault

La communauté de communes de Pévèle Carembault est composée de 38 communes, dont Cysoing.



Elle est compétente en matière de documents d'urbanisme.

Elle travaille notamment à l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant Programme Local de l'Habitat (PLH)

Compte-tenu des délais d'élaboration, la CCPC mène parallèlement à l'élaboration du PLUi des procédures d'évolution des documents d'urbanisme communaux actuellement en vigueur.

## 2.1.2 Cysoing

Cysoing est une commune située dans le département du Nord en région Hauts de France, dans l'arrondissement de Lille et le canton de Cysoing. Elle fait partie de la communauté de communes de Pévèle-Carembault.

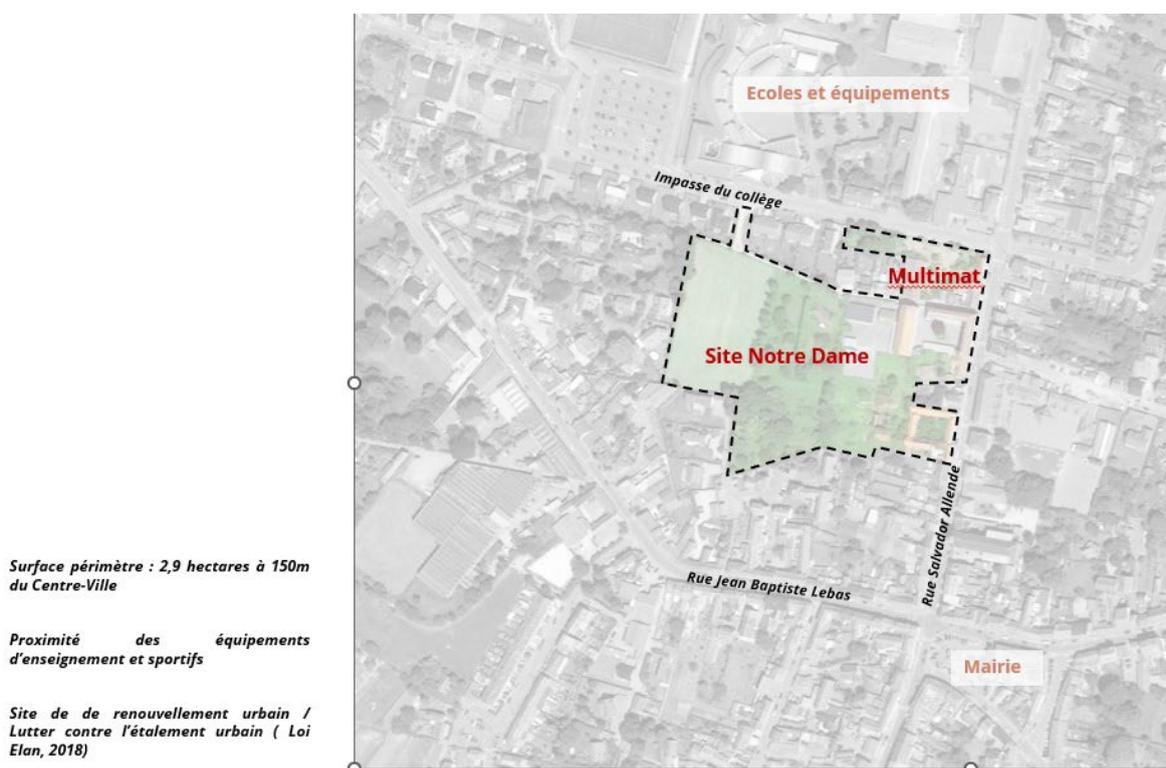
Elle est entourée par les communes de :

- Gruson
- Camphin-en-Pévèle
- Bourghelles
- Genech Corbrioux
- Péronne-en-Mélantois
- Louvil Templeuve

La commune est desservie par les départementales 90, RD 955 et bénéficie de la proximité des autoroutes A 23 et A 27.

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2019 (à noter qu'une procédure de modification de droit commun est actuellement en cours).

## 2.2 Présentation du projet



Le projet vise à permettre la réalisation d'une opération de logements au sein du cœur de bourg répondant au parcours résidentiel des ménages avec une diversité de typologies d'habitat.

En effet, pour répondre à la demande en logement des ménages qui ne cesse de croître, la ville doit construire des logements. Le projet sur le site Notre Dame s'inscrit donc dans ce contexte de pénurie de production de logements et de déficit de logements.

Pour répondre à des ambitions sociales et démographiques, le projet développera une gamme diversifiée de typologies résidentielles.

Par ailleurs, l'opération permettra de créer des maillages notamment doux pour connecter ce quartier aux quartiers existants. Le projet doit également garantir aux habitants de nouveaux espaces de détente et de respiration au cœur de la commune.

Ainsi, à l'issue de la concertation préalable, le projet qui peut être arrêté, a pour objectifs :

- la création d'environ 220 logements comprenant des logements conventionnés, des logements libres et des logements à destination des séniors
- La création de maillages doux
- La création d'un poumon vert au cœur de la commune

*Se reporter à la pièce n°1 : notice de présentation et justification de l'intérêt général*

## **2.3** *La nécessité de mettre en compatibilité le document d'urbanisme en vigueur*

### **Un projet conforme aux objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)**

#### **❖ Objectif en matière de politique d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat**

- ✓ Opter pour une croissance progressive de la population
- ✓ Réinvestir les espaces urbains existants
- ✓ Privilégier l'urbanisation à proximité des centralités
- ✓ Favoriser l'implantation durable des habitants actuels et futurs tout en maintenant une mixité sociale et urbaine
- ✓ Développer des équipements adaptés (Pour assurer la pérennité des équipements existants et anticiper l'implantation de futurs équipements, des zones de développement seront prévues en tissu urbain existant et en extension. Ces zones devront être pensées et organisées en cohérence avec le tissu environnant, et implantées relativement proches de la centralité pour permettre à tous les habitants d'y accéder facilement.)
- ✓ Intégrer les contraintes à la logique d'aménagement

#### **❖ Objectif en matière de transports et déplacements**

- ✓ Améliorer les conditions de circulation automobile, piétonne et cyclable
- ✓ Favoriser l'intermodalité
- ✓ Compléter le maillage piéton et cyclable pour encourager à la mobilité douce

#### **❖ Objectif en matière de préservation du paysage et du patrimoine**

- ✓ Assurer la visibilité des entités paysagères de la commune
- ✓ Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine urbain
- ✓ Compléter le maillage piéton et cyclable pour encourager à la mobilité douce

#### **❖ Objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

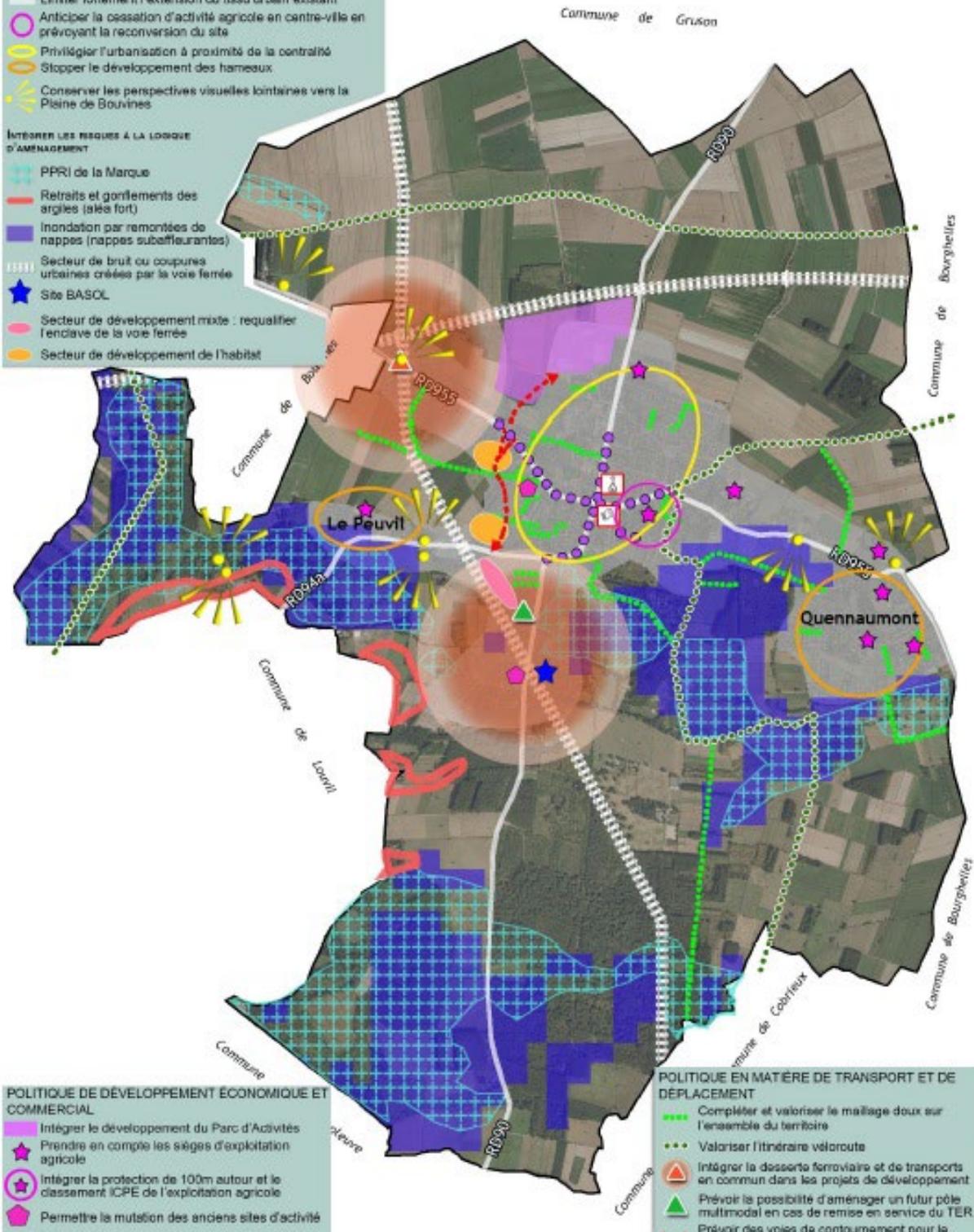
**POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT, D'URBANISME ET D'HABITAT**

**Un urbanisme maîtrisé**

- ☐ Limiter fortement l'extension du tissu urbain existant
- Anticiper la cessation d'activité agricole en centre-ville en prévoyant la reconversion du site
- Privilégier l'urbanisation à proximité de la centralité
- Stopper le développement des hameaux
- ☀ Conserver les perspectives visuelles lointaines vers la Plaine de Bouvines

**Intégrer les risques à la logique d'aménagement**

- ☒ PPRi de la Marque
- ☒ Retraits et gonflements des argiles (sièges forts)
- ☒ Inondation par remontées de nappes (nappes subaffleurantes)
- ☒ Secteur de bruit ou coupures urbaines créées par la voie ferrée
- ★ Site BASOL
- ☒ Secteur de développement mixte : requalifier l'enclave de la voie ferrée
- ☒ Secteur de développement de l'habitat



**POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL**

- ☒ Intégrer le développement du Parc d'Activités
- ★ Prendre en compte les sièges d'exploitation agricole
- ☒ Intégrer la protection de 100m autour et le classement ICPE de l'exploitation agricole
- ☒ Permettre la mutation des anciens sites d'activité
- Permettre le maintien du commerce en centre-ville

**POLITIQUE EN MATIÈRE DE TRANSPORT ET DE DÉPLACEMENT**

- ☒ Compléter et valoriser le maillage doux sur l'ensemble du territoire
- ☒ Valoriser l'itinéraire véloroute
- ☒ Intégrer la desserte ferroviaire et de transports en commun dans les projets de développement
- ☒ Prévoir la possibilité d'aménager un futur pôle multimodal en cas de remise en service du TER
- ☒ Prévoir des voies de contournement pour la désengorgement de la circulation en centre-ville



CYSOING

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES - PADD URBAIN**



EXTRAIT PADD DU PLU

L'abandon de l'hypothèse de relocalisation du groupe scolaire au sein du site de projet (qui a finalement choisi de se relocaliser sur le site INNOVAPARK) s'est avéré une opportunité pour la commune de repenser le projet.

Le rapport de présentation du PLU estime les besoins de constructions en logements à 398 à horizon 2030 identifiés dans le diffus et sur les périmètres de projet en extension urbaine et en renouvellement urbain (OAP).

Le site « Notre-Dame et Multimat » (OAP n°1) y est comptabilisé pour 44 logements, tenant compte d'une densité de 30 logements/ha et du gel de la moitié de la surface pour la relocalisation du groupe scolaire.

Le retrait du groupe scolaire de la programmation entraîne inévitablement une augmentation du nombre de logements que le site peut accueillir. De plus, le potentiel de ce site semble avoir été sous-évalué dans le rapport de présentation du PLU. En effet, l'OAP fixe une densité de 30 logements/ha **minimum**. Il s'agit d'un seuil et non d'un plafond. De même, compte tenu de la localisation privilégiée du site, des objectifs du PADD de limiter la consommation foncière et l'étalement urbain, de la morphologie urbaine du secteur, on pouvait largement présager d'un nombre de logements sur ce secteur plus important.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi en cours, un travail sera engagé afin de revoir les hypothèses de croissance démographique à l'échelle de la commune et du territoire intercommunal, en prenant en compte la réalité de ce projet.

### Un zonage et un règlement inadaptés au projet

En l'état, le PLU, actuellement en vigueur, classe les parcelles en zones Ua et Ub. Le secteur de projet est à cheval sur 2 zonages. Afin de faire correspondre le plan de zonage à la morphologie urbaine du projet, il est proposé de revoir la limite entre zone Ua et zone Ub au sein du secteur de projet. De même, afin de favoriser la qualité du stationnement des résidents, favoriser les espaces verts de pleine terre et limiter l'imperméabilisation des sols tout en maintenant un objectif de densité, il est proposé de revoir l'article sur les hauteurs des constructions du règlement de la zone U. Enfin, il est nécessaire de revoir la rédaction de l'OAP existante sur le projet.



# 3 EXPOSÉ DES MODIFICATIONS À APPORTER AU PLU

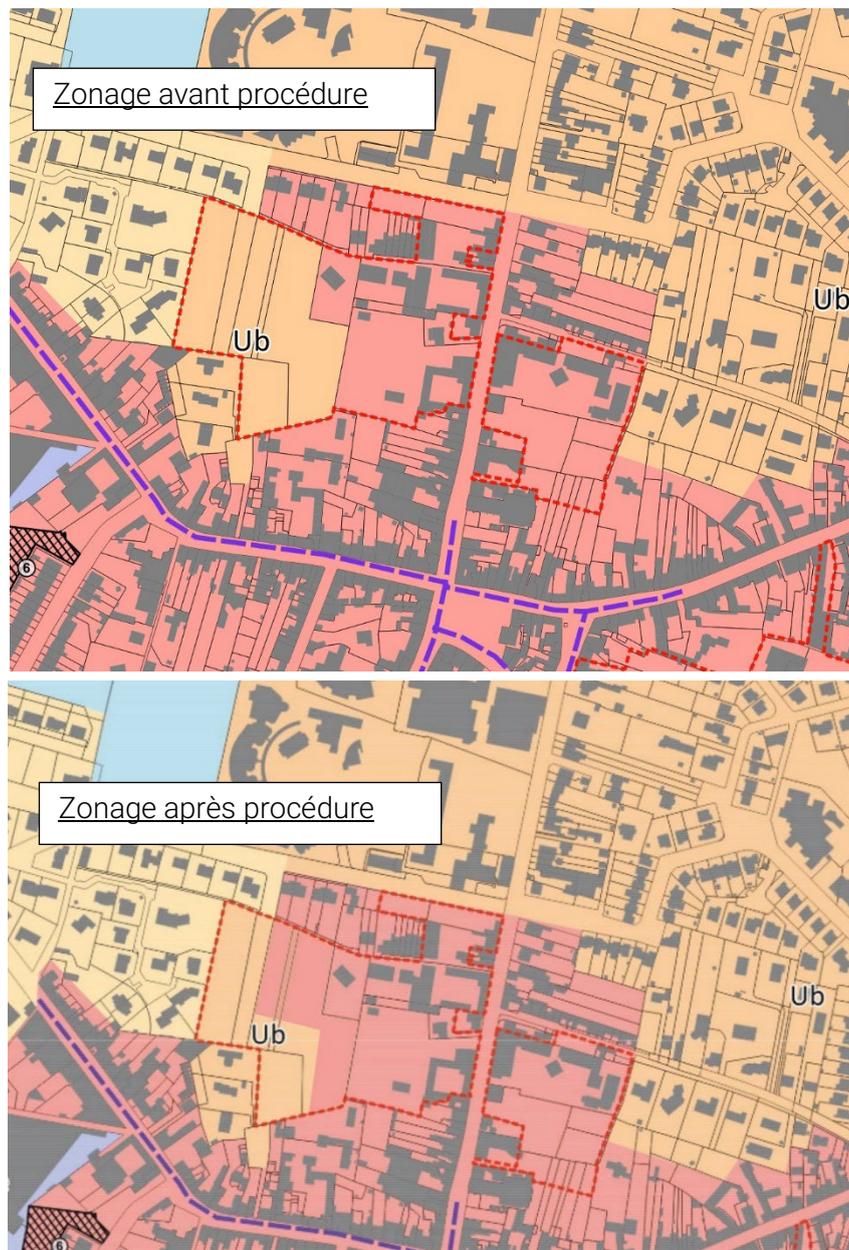
Les modifications apportées au PLU de Cysoing portent sur :

- Le zonage (règlement graphique),
- Le règlement écrit,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),

### 3.1 Modifications apportées au règlement graphique

Afin de permettre la réalisation du projet, il convient de :

- Modifier le règlement graphique en reclassant une partie de la zone Ub en zone Ua
- Corriger les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) sur le site de projet,
- Modifier le règlement pour adapter les gabarits de construction



### **3.2** *Modifications apportées au règlement écrit*

Afin de permettre la réalisation du projet, une adaptation du règlement de la zone U est nécessaire. Seule cette zone fait l'objet de modifications dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet.

Les éléments apparaissant **en rouge** sont les propositions d'ajouts. Ces modifications concernent la hauteur maximale des constructions. Afin de masquer le stationnement des résidents au moyen d'un parking semi-enterré, il est proposé de tolérer une majoration de la hauteur absolue au sein du secteur de projet en cas de réalisation d'un parking semi-enterré, sans modifier les hauteurs relatives du règlement en vigueur, R+2 en Ua et R+1+combles en Ub.

*Le projet de nouveau règlement est annexé au présent dossier.*

### **3.3** *Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

Afin d'être le plus fidèle au projet d'aménagement envisagé, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont corrigées comme suit :

- Modification du programme et organisation du site :
  - suppression de la relocalisation du groupe scolaire sur le site (celui-ci se relocalisant ailleurs sur la commune)
  - réduction de la part de logements conventionnés minimale du projet de 33% à 25%
  - Ajout de porosités physiques et visuelles vers le cœur d'ilot depuis le front bâti à reconstituer le long de la rue S. Allende
  
- Précisions sur les accès : le parti d'aménagement vise à réduire l'impact de la voiture pour une pratique apaisée des mobilités douces. En conséquence, l'OAP précisera dorénavant que les accès identifiés pourront être routiers et/ou piétonniers.

*La nouvelle OAP est annexée au présent document.*

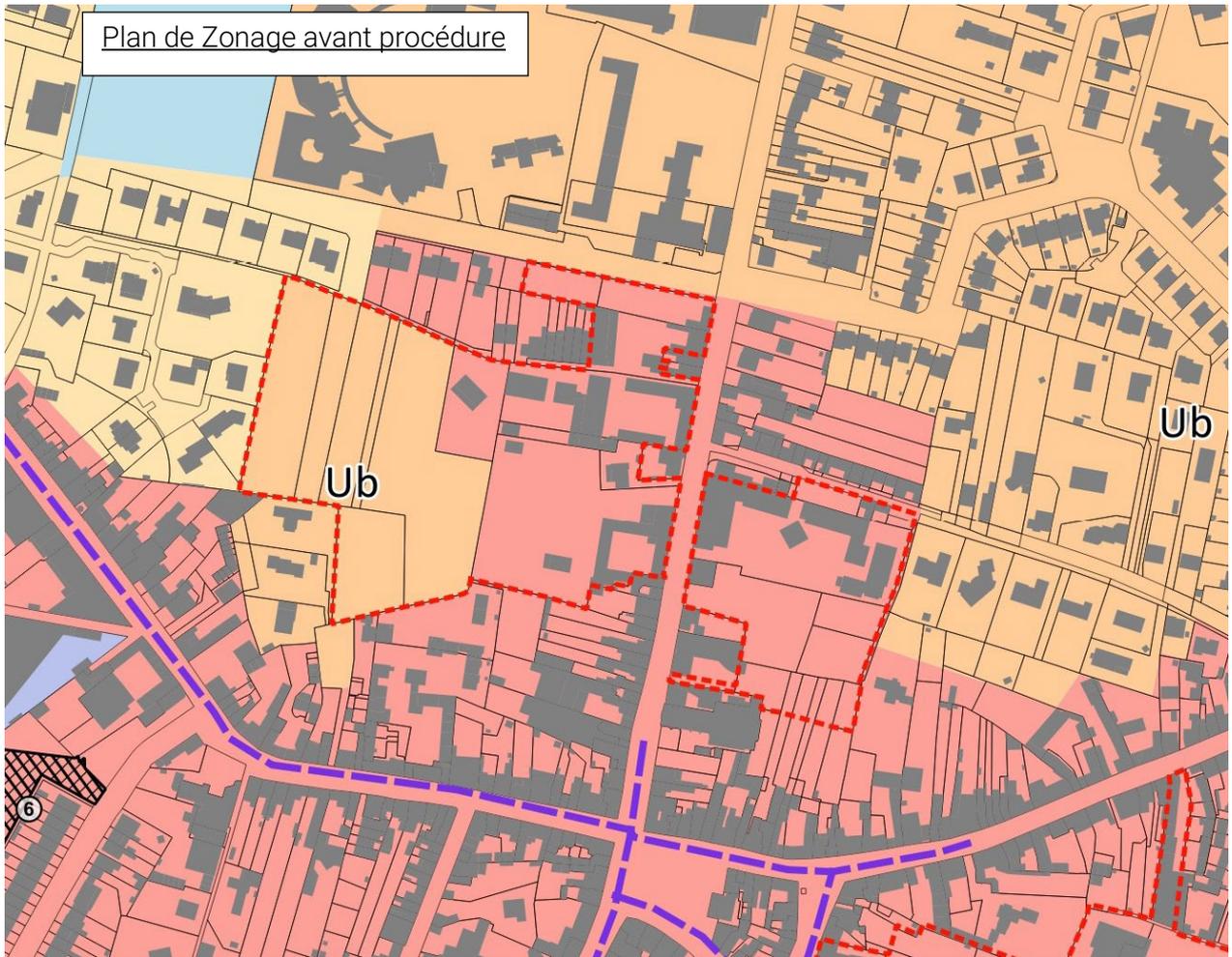


# **4** PRÉSENTATION DES PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

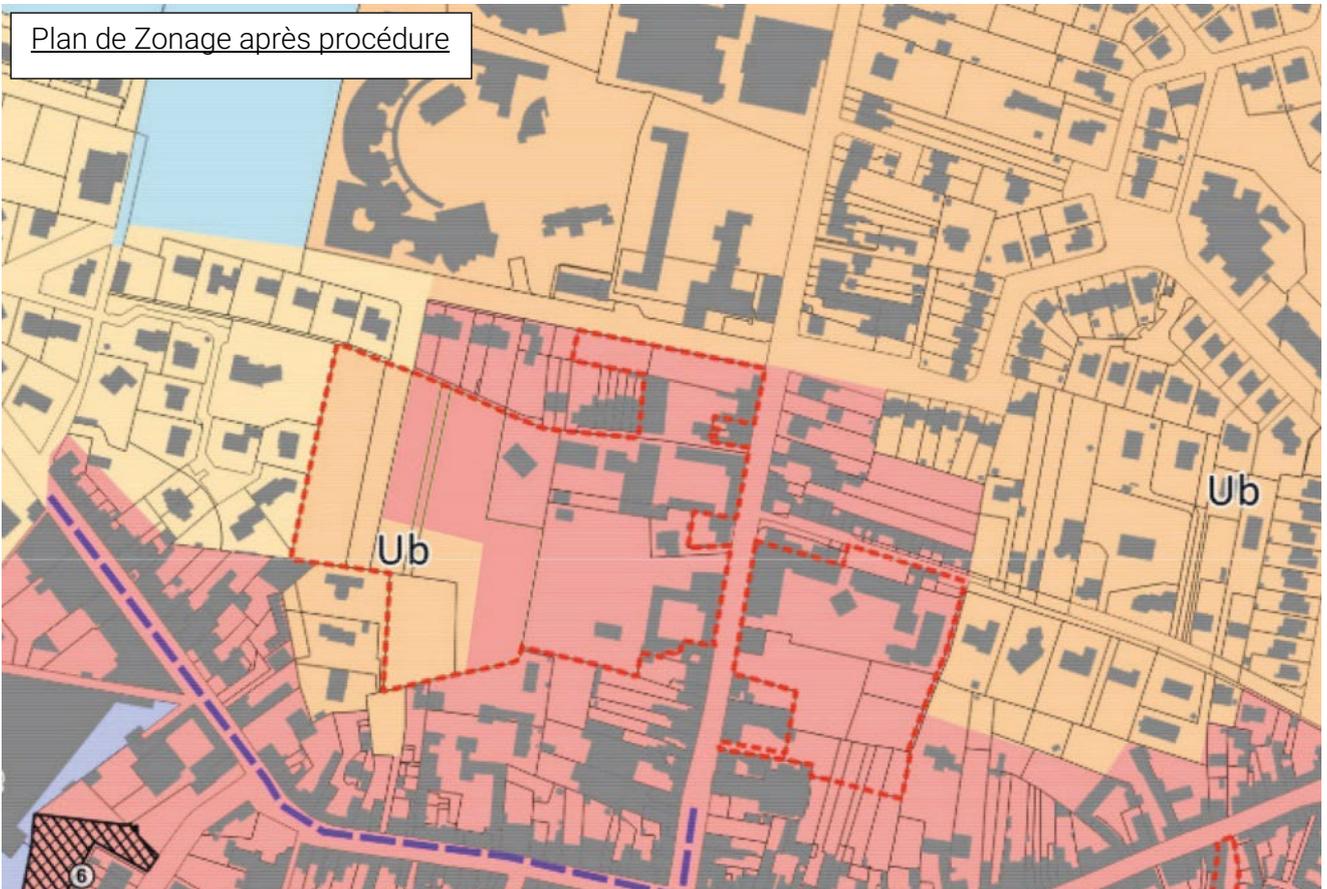
Se reporter aux documents annexés ci-joint :

- Plan de zonage : avant/après procédure
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Extrait du Règlement écrit : projet d'évolution du règlement

Plan de Zonage avant procédure



Plan de Zonage après procédure



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## II. SECTEUR NOTRE-DAME ET MULTIMAT.

### 1. Contexte et enjeux

Le site d'étude dédié principalement au logement et à l'équipement scolaire se trouve à sein de la commune de Cysoing et plus précisément au cœur du tissu urbain principal communal. La centralité communale se situe à quelques dizaines de mètres au sud.

Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement végétalisés et des espaces bâtis situés en front à rue et en cœur d'îlot.

Le projet est bordé à l'ouest par des constructions et leurs jardins, à l'est par la rue S. Allende (RD90), au nord, par une voie piétonne et par l'impasse du collège.

L'urbanisation limitrophe de la zone et inscrite au sein de la zone est constituée de logements et d'équipements scolaires.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes mais majoritairement anciennes ou traditionnelles. La brique et la pierre dominent, tandis que les volumes vont de R+C à R+1+C. Les toitures sont à 2 ou 4 pans et sont parées de tuiles. Les constructions sont majoritairement implantées en front à rue, sauf quelques-unes qui possèdent un jardinet en façade.

La zone d'étude d'une superficie de 2,9 Ha présente l'occasion de renouveler et d'investir le secteur en profondeur.

Elle est accessible depuis :

- **Le nord, via l'impasse du collège et le chemin piétonnier,**
- **L'est, via la rue Allende.**

Un arrêt de bus est implanté à quelques dizaines de mètres de la zone vers le sud.

Le projet s'intègre parfaitement dans le tissu urbain car il bénéficie de la proximité d'équipements scolaires, culturels et sportifs et d'un réseau viaire développé et s'inscrit dans un secteur en restructuration avec la présence d'un projet de l'autre côté de la rue Allende.

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel et scolaire est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

### 2. Orientations particulières

#### *a. Accès au site*

Quatre accès potentiels à la zone pourront être aménagés de façon sécurisée. Ils seront dédiés aux accès routiers ou à des accès et piétonniers.

Ils prendront appui sur :

- **Le chemin piétonnier au nord,**

- L'impasse du collège au nord,
- La rue S. Allende à l'est (x2).

Ces accès pourront être aménagés en double-sens de circulation et permettront d'entrer et de sortir de la zone. Ils pourront supporter la voirie de desserte. Les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.

#### *b. Voirie et stationnement*

Un principe de bouclage viaire sera mis en place par la création d'une ou de plusieurs voies de circulation permettant une desserte adaptée et sécurisée de la zone. La ou les voies prendront appui sur les accès potentiels précités. Ces voies devront être sécurisées pour l'ensemble des usagers et être liées au réseau viaire alentours afin de limiter l'enclavement.

~~Des espaces de stationnement devront être aménagés pour les futures habitations, afin que les véhicules ne se garent pas de façon aléatoire.~~

Conformément au PLU, chaque lot devra gérer ses stationnements à la parcelle. Des places de stationnements publics pourront être implantés dans l'aménagement afin d'éviter que les stationnements ne se garent de façon aléatoire.

#### *c. Déplacement doux*

La zone de projet sera accessible et praticable par les piétons. Elle devra être liée au réseau viaire alentour via ce mode de déplacement. De plus, le chemin piétonnier existant le long de la frange nord devra être maintenu et restructurer si nécessaire.

#### *d. Gestion des risques*

Il conviendra de prendre en compte le risque d'inondation par remontées de nappes présent sur la zone et d'adapter les aménagements à ce dernier.

#### *e. Gestion des bâtis existants sur la zone*

Les constructions existantes au sein de la zone pourront être réhabilitées ou démolies selon le projet adopté.

#### *f. Programmation et organisation*

La zone d'étude est dédiée à l'habitat ~~et à l'équipement scolaire~~. Il conviendra de respecter une densité minimale de 30 logements par hectare, avec a minima ~~33~~25% de logements sociaux.

Afin de conserver au maximum le rythme urbain existant, il conviendra de reconstituer au maximum un front bâti le long de la rue S. Allende tout en permettant des porosités physiques et visuelles vers le cœur d'îlot.

### *g. Equipement en réseaux du site*

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

### **3. Schéma d'aménagement**

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

## SCHEMA D'AMENAGEMENT AVANT MODIFICATION



**CES ORIENTATIONS SONT SCHEMATIQUES ET REPRESENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER.**

-  Zone d'étude : 2.9 Ha
-  Principe de création potentielle d'accès routiers et piétonniers sécurisés
-  Principe de mise en place d'un boudage viaire par la création ou le maintien d'une ou plusieurs voies de circulation routière au sein et autour de la zone
-  Chemin piétonnier existant à maintenir et/ou à restructurer

Vocation de la zone : Habitat + Equipement scolaire.

Il conviendra d'implanter a minima 30 logements par hectare.

Il conviendra d'implanter a minima 33% de logements sociaux.

La zone devra comprendre des espaces de stationnement pour les futures habitations.

Les constructions présentes sur la zone pourront être réhabilitées ou démolies selon le projet.

Il conviendra de reconstituer au maximum un front bâti le long de la rue Allende.

La zone d'étude est concernée en grande partie par le risque d'inondation par remontées de nappes.

CYSOING

25m



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR NOTRE-DAME ET MULTIMAT.

## SCHEMA D'AMENAGEMENT APRES MODIFICATION

### CES ORIENTATIONS SONT SCHEMATIQUES ET REPRESENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER

□ Zone d'étude : 2,9ha

▲ Principe de création potentielle d'accès routiers et/ou piétonniers sécurisés

||||| Principe de mise en place d'un bouclage viaire par la création ou le maintien d'une ou plusieurs voies de circulation routière au sein et autour de la zone

■ Chemin piétonnier existant à maintenir et/ou à restructurer



Vocation de la zone : Habitat.

Il conviendra d'implanter a minima 30 logements par hectare.

Il conviendra d'implanter a minima 25% de logements sociaux.

Les constructions présentes sur la zone pourront être réhabilitées ou démolies selon le projet.

Il conviendra de privilégier un front bâti le long de la rue Allende. Des porosités physiques et visuelles sont autorisées vers le coeur d'îlot.

La zone d'étude est concernée en grande partie par le risque d'inondation par remontée de nappes.

CYSOING



25m

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR NOTRE-DAME ET MULTIMAT.

---

# Plan Local d'Urbanisme CYSOING

---

## *Règlement*

Arrêté le :	24 / 04 / 2019
Approuvé le :	18 / 12 / 2019
MODIFIE	

# CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

## Caractère de la Zone

Il s'agit de la zone urbanisée de la commune. Sa vocation est mixte : elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des quartiers d'habitation.

Elle est divisée en plusieurs sous-secteurs :

- un secteur Ua, qui correspond au centre-ville, à vocation mixte et à typologie de bâti traditionnelle,
- un secteur Ub, qui correspond à un secteur à vocation résidentielle ou d'équipement, de densité moyenne à élevée,
- un secteur Uc, qui correspond à des secteurs principalement résidentiels, de densité faible,
- un secteur Ue, dédié au développement des activités économiques et grands équipements,
- un secteur Uh, dédié aux équipements de loisirs.

## Rappel :

La zone U est concernée par :

- le risque d'inondation par remontées de nappe (aléa faible à nappe sub-affleurante) ;
- des zones inondées constatées ;
- des sièges d'exploitation agricole dont un classé ICPE ;
- des sites potentiellement pollués. Il est vivement recommandé de procéder à des études de sols et de sous-sol et d'éliminer tout risque de pollution avant tout aménagement, construction ou installation.
- un risque d'effondrement de cavité. Il est vivement recommandé de procéder à des études de sols et de sous-sol afin de s'assurer de la stabilité du terrain et de celle des fonds voisins avant tout projet d'aménagement, de construction ou d'installation.
- un risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa faible ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- des éléments ponctuels et périmètres de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- une protection d'un linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, en secteur Ua ;

- des cours d'eau et fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des linéaires d'arbres et de haies protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- le PPRI de la Marque, annexé au PLU.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine urbain remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine urbain remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19, ni aux abords des monuments historiques.

En vertu de l'article R.421-17-1, les travaux de ravalement sur un immeuble protégé par l'article L.151-19 sont soumis à déclaration préalable.

Dans les zones ou secteurs concernés par le PPRI de la Marque, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement.

**Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.**

## I. Usage des sols et destination des constructions

### 1. Destinations et sous-destinations

En secteurs Ua, Ub et Uc sont autorisées :

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

En secteur Ue :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sous condition(s)</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	X
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	
	Commerce de gros	X

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	x
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x
	Entrepôt	x
	Bureau	x
	Centre de congrès et d'exposition	

En secteur Uh, sont autorisés :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sous condition(s)</i>
<del>Exploitation agricole et forestière</del>	<del>Exploitation agricole</del>	
	<del>Exploitation forestière</del>	
Habitation	Logement	x
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x
	Restauration	x
	<del>Commerce de gros</del>	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x
	Hébergement hôtelier et touristique	x
	Cinéma	x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	

	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

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

### a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions énoncées dans le tableau des destinations et sous-destinations au chapitre I.1, sont interdits les usages et occupations du sol suivants :

- 1) Excepté en Ue, la création d'établissements à usage ou destination d'activité industrielle ;
- 2) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets ;
- 3) L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- 4) Excepté en Ue, la création d'établissements industriels d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature.
- 5) Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes de karting.
- 6) Les habitations légères de loisirs, l'aménagement de terrains de camping et le stationnement collectif de caravanes.
- 7) Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune et les baraquements de type précaire démontables,
- 8) Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux qui sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 9) Uniquement en secteur Uc, sont interdites les constructions à usage de commerce dont la surface de vente est supérieure à 200m<sup>2</sup>.

10) Uniquement dans les secteurs couverts par le PPRi, et en ZIC (Zones Inondées Constatées) sont interdits :

- les caves et sous-sols ;
- tout remblai non nécessaire à la mise hors de l'eau des biens autorisés,
- toute reconstruction après destruction totale d'un bâtiment causé directement ou indirectement par une crue.

En Zone inondée constatée, toute nouvelle construction est interdite, excepté les annexes et extensions des bâtiments existants, sous les conditions définies à l'article suivant.

En sus, pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

En sus, pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du CU :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article suivant, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine urbain à protéger.

En sus, pour les cours d'eau et fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.  
L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

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

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé qu'à condition qu'ils soient remplacés au plus près par des essences végétales locales. En cas d'impossibilité technique ou faute de place sur l'unité foncière, une compensation doit être prévue sur la même unité foncière par la mise en place de toiture(s) végétalisées ou de mur(s) végétalisés d'une surface au moins équivalente à celle précédemment occupée par les boisements ou haies abattues. L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé sans mesure compensatoire lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

### **b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les destinations ou sous-destinations définies dans le chapitre I.1 doivent, pour certaines, répondre aux conditions suivantes pour être autorisées :

Les exhaussements ou affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs), ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.

Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transports de gaz ou assimilés y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Sauf en Zone inondée constatée, sont admises sous conditions :

Les constructions et installations à destination d'activités commerciales, artisanales, agricoles ou de bureaux comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où :

- elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
- elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
- elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.

#### **En Ue et Uh :**

La création, l'extension ou les annexes des constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux.

#### **En Ue :**

Les dépôts sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à une activité en place, qu'ils soient masqués et qu'ils respectent la législation en vigueur.

#### **En Ua, Ub et Uc :**

L'extension, la création ou la transformation de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installations liées à l'activité agricole, existants au moment de l'approbation du PLU à condition :

- qu'ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant ;
- qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites) ;
- que la création ou l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes.

#### **Dans les secteurs couverts par le PPRi et dans les Zones Inondées Constatées :**

- les constructions et extensions de bâtiments directement liées aux mises aux normes d'exploitations existantes,
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation,
- les changements de destination sous réserve qu'ils réduisent la vulnérabilité et qu'ils n'augmentent pas le nombre de logements existants avant le changement de destination.
- toute reconstruction après destruction partielle d'un bâtiment causé directement ou indirectement par une crue, sous réserve d'observer une réhausse de 20 Cm du premier niveau de plancher par rapport au niveau de la voie.
- les annexes et les extensions des bâtiments existants auront une limite d'emprise au sol fixée à 30% de la surface de la construction principale.

#### **Dispositions particulières aux éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :**

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article II.2.a. et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort (acoustique, économie d'eau, d'énergie...) 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 urbain à protéger.*

- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

*Dans les rues identifiées au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit de manière à préserver l'offre commerciale du centre-ville.*

### 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. EMPRISE AU SOL

Les règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique,
- en cas de construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- sur des unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>.

	Ua	Ub	Uc	Ue	Uh
Limite d'emprise au sol	60% excepté pour les commerces, artisanat et bureaux	45%	25%	80%	60%

Si la limite d'emprise au sol est d'ores et déjà atteinte, les extensions et annexes sont possibles, mais leur emprise au sol ne doit pas dépasser 20% de celle du bâtiment existant.

#### b. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### Dispositions générales :

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au sol naturel du terrain et par rapport au faitage du bâti, ou point le plus haut (à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

Les règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux bâtiments agricoles et pour la reconstruction à l'identique.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées, pour lesquelles une tolérance d'1 mètre s'appliquera.

Une tolérance peut être admise pour les travaux d'isolation par l'extérieur.

La hauteur des extensions doit se limiter à la hauteur au faitage ou au point le plus haut du bâtiment principal.

	Ua	Ub	Uc	Ue	Uh
Hauteur relative	R+2 / R+1+combles	R+1+combles	R+1 : R+combles	-	-
Hauteur absolue	10m	9m	8m	12m (hors acrotère)	15m
Toiture terrasse	8.5m		6m		
Annexes	3,2m		5m		

**Dispositions particulières pour le secteur du centre ( OAP Notre Dame et Multimat)**

La hauteur absolue et la hauteur des toitures terrasses peuvent être majorées si le projet propose un parking semi-enterré afin de dissimuler les stationnements. Dans ce cas, le projet devra respecter un gabarit R+2 au-dessus de ce parking en zone Ua et R+1+combles en Ub

**Dispositions particulières aux éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :**

- *En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.*

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

**A. Généralités :**

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations aménagées en second rang d'urbanisation ou en cœurs d'îlot.
- 3) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3.2m peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 5) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

**B. Règles d'implantation :**

Les distances d'implantation se mesurent à partir de la façade avant de la construction principale (ou donnant sur la rue depuis laquelle se fait l'accès à la construction principale).

Les annexes et extension doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale, excepté en cas de construction existante qui ne répond pas aux règles d'implantation définies dans le présent règlement et excepté pour les carports.

Les règles d'implantations définies dans le tableau ci-contre ne sont pas cumulatives.

Implantations	Ua	Ub	Uc	Ue	Uh
A l'alignement ou à limite en tenant lieu	x	x			
soit en observant un retrait minimum depuis l'alignement ou la limite en tenant lieu		X 5m	X 5m	X10m	X5m
En cas de dent creuse, recul identique à l'une des deux constructions voisines	x	x			

**Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :**

- *Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.*
- *Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.*

**d. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**A. Généralités :**

- 1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort (acoustique, économie d'eau, d'énergie...) ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul identique ou plus important que celui du bâtiment existant.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

**B. Règles d'implantation :**

Les distances d'implantation se mesurent à partir de la façade de la construction principale bordant la limite séparative ou du point de la construction le plus proche de cette limite.

Les annexes de moins de 12m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3,20 mètres pourront s'implanter

en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative.

Dans le cas de la proximité d'un cours d'eau ou fossé, tout point du bâtiment principal doit être implanté avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à celui-ci. En zone Ue, ce recul sera de 6 mètres pour les constructions et les clôtures.

○ **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives latérales**

- **En zone Ua :**

Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu : Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales. 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).

Toutefois, dès lors que la façade bâtie sur rue est assurée, les constructions 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 ( $L \geq H/2$ ).

Au-delà de la bande de 15m de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu :

Les constructions sont autorisées à :

- 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).
- s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s), sans pouvoir excéder une hauteur de 8 mètres. 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 ( $L \geq H/2$ ).

- **En zone Ub : les constructions devront s'adapter aux constructions voisines et au tissu local**

Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres. 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 ( $L \geq H/2$ ).

Au-delà de la bande de 20m de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu :

Les constructions doivent 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 ( $L \geq H/2$ ), sans pouvoir excéder une hauteur de 8 mètres.

- **En zone Uc :**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres. 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 ( $L \geq H/2$ ).

- **En zone Ue :**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres (10m lorsqu'il constitue une limite avec une zone Ua, Ub ou Uc). 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 ( $L \geq H/2$ ).

- **En zone Uh :**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres (10m lorsqu'il constitue une limite avec une zone Ua, Ub ou Uc). 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 ( $L \geq H/2$ ).

o **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives non latérales (fond de parcelle)**

-  
Pour les zones Ua, Ub, Uc, 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 rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq H/2$ ).

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

Entre deux bâtiments d'une même unité foncière\* doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

*\*Une unité foncière correspond à une parcelle ou à un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.*

**2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**a. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**A. Principe général :**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

**B. Dispositions applicables :**

**1) Sont interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...);
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.

**2) Matériaux :**

Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

**3) Façades :**

Par leur aspect, les façades des nouvelles constructions doivent être traitées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

En teinte dominante, les murs de façade quel que soit le matériau utilisé, doivent respecter les teintes avoisinantes, dans la palette des beige, gris et rouge. Le blanc pur et le noir sont interdits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

La forme en arceaux des ouvertures existantes doit être préservée.

Les coffrets électriques doivent être intégrés dans la façade ou la clôture.

Les groupes de climatisation ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

#### 4) Toitures :

Les toitures à pente unique ne sont autorisées qu'en cas d'extension ou d'annexe accolée à un bâtiment principal.

A l'exception des bâtiments d'architecture contemporaine, les toitures à pente dissymétrique sont interdites.

Les toitures doivent s'intégrer de manière harmonieuse à l'environnement urbain existant pour les secteurs Ua, Ub et Uc.

#### 5) *Pour les éléments de patrimoine urbain protégés en application de l'article L. 151-19 du CU :*

*Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés.*

*Le rythme des ouvertures en façade ainsi que la dimension des ouvertures doivent être conservés.*

*Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.*

### b. CLOTURES

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, s'ils ne menacent pas d'effondrement, les haies existantes maintenues ou remplacées.

#### **Pour les clôtures sur rue et sur la profondeur des marges de recul<sup>1</sup> :**

- La hauteur des clôtures (y compris des haies) est limitée à 1,6 mètres à partir du sol naturel.

- Les clôtures doivent être constituées de haies végétalisées d'essence locale, et/ou d'un dispositif à claire-voie de type grille de teinte foncée ou en bois. Les matériaux de couleur vive et claire (blanc par exemple) sont proscrits. Le dispositif à claire-voie en lames verticales devra être constitué au minimum de 50% de vide.

- Les murs bahuts sont autorisés dans la limite de 0.60 mètres à partir du sol naturel (sauf pour permettre ponctuellement l'intégration des coffrets technique) Ils doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

#### **Pour les clôtures en limites séparatives<sup>2</sup> :**

---

<sup>1</sup> Cf. schéma explicatif au lexique

<sup>2</sup> Cf. schéma explicatif au lexique

- La hauteur des clôtures (y compris des haies) est limitée à 2 mètres à partir du sol naturel.
- Les clôtures doivent être constituées de haies végétalisées d'essence locale, et/ou d'un dispositif à claire-voie de type grille de teinte foncée ou en bois.
- Les murs pleins sont autorisés uniquement à partir de la façade arrière de la construction et ne peuvent excéder 4m de longueur. Les matériaux de couleur vive et claire (blanc par exemple) sont proscrits.

*Exemples de clôtures à privilégier :*



*Exemples de clôtures à proscrire :*



**En zones inondées constatées**, secteurs concernés par un risque de remonté de nappe (aléa fort à nappe sub-affleurante), **les clôtures devront être hydrauliquement neutres (pas de plaque béton en soubassement).**

**Un traitement spécifique anti-bruit pourra être envisagé au cas par cas, sur présentation d'un projet de qualité et respectueux du paysage.** Selon la localisation de la construction, il pourra être demandé une étude acoustique justifiant le niveau sonore.

### **C. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

### 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

La plantation d'essences locales est imposée et les résineux persistants seront évités (cf. liste des essences annexée au PLU).

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.

Les espaces hors voirie, bâtis et non aménagés en aire de stationnement devront être plantés, engazonnés ou aménagés en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

En cas de création de nouvelle aire de stationnement de plein-air de plus de 200m<sup>2</sup> qui ne sont pas couvertes par des ombrières solaires ou photovoltaïques doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement et à la circulation (cette superficie permet le stationnement d'environ 2,5 véhicules). Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement ou à ses abords immédiats.

## 4. Stationnement

### A. Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même. A défaut, lorsque la création de places sur l'unité foncière du projet est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations :

- soit en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 150 m de rayon en Ua et Ub, 300 m de rayon en Uc, dont il justifie la pleine propriété.
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

### B. Dispositions particulières aux nouvelles constructions :

<b>Destination</b>	
<b>HABITATION</b>	
Logements	1 place minimum par logement en Ua, 2 places minimum par logement en Ub et Uc. 1 place visiteur par tranche de 2 logements 5 places vélo par tranche de 10 logements
Logements locatifs sociaux	1 place minimum par logement. 5 places vélo par tranche de 10 logements
Hébergement (résidences pour personnes âgées, handicapées et d'urgence, pour étudiants...)	1 place pour 5 lits.
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES</b>	
Artisanat et commerce de détail	L'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel est exigé.  Il n'est pas fixé de règle pour les commerces en secteur Ua.
Restauration	
Commerce de gros	
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	3 places minimum pour 5 lits.
Cinéma	10 places par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>AUTRE ACTIVITE DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRE</b>	
Bureau	1 place minimum par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, même incomplète (2 places si 160 m <sup>2</sup> ).

### C. Dispositions particulières aux changements de destination des constructions existantes :

<b>Destination</b>	
<b>HABITATION</b>	
Logements	1 place minimum par logement.
Logements locatifs sociaux	Non réglementé.

<b>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES</b>	
Artisanat et commerce de détail	L'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel est exigé.
Restauration	
Commerce de gros	
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	L'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel est exigé.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place minimum pour 5 lits.
Cinéma	10 places par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

### III. Équipements et réseaux

#### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### a. 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 voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

##### 2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
  - Garantir l'entrée et la sortie des véhicules sur 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 voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. 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.

- d) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

### *b. VOIRIE*

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;

La largeur des accès et voies ne doit pas être inférieure à 4 mètres et devra être adaptée à l'importance de l'opération (habitat collectif, lotissement, voie ouverte à la circulation publique...). Une largeur de voie ponctuellement inférieure à 4 mètres hors obstacle, pourra être autorisée pour des changements de destination ou des opérations de densification visant à créer des logements, dans le cadre d'une extension limitée d'une construction à usage d'habitation ou dans le cadre de l'urbanisation d'une « dent creuse » limitée à un seul lot.

Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements individuels.

Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sous réserve de ne pas compromettre la sécurité des usagers de la voirie.

## 2. Desserte par les réseaux

### *a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE*

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur et celle du gestionnaire.

### *b. ASSAINISSEMENT*

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

L'infiltration est interdite dans les secteurs soumis au risque d'effondrement de cavité et en aléa fort de retrait gonflement des argiles sauf preuve apportés de l'absence de risque.

*c. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION*

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

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

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.