plu2 Communaux

plan local d'urbanisme

RADINGHEM-EN-WEPPES

Règlement écrit

LIVRE III.

ZONES CONSTRUCTIBLES (UE, UAR, AUCM, UEP)

Modifié par délibération du 17 décembre 2021

Plan Local d'urbanisme approuvé au conseil métropolitain du 12 décembre 2019

LIVRE III :
ZONES CONSTRUCTIBLES

SOMMAIRE

TITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE ECONOMIQUE 5

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX ZONES ECONOMIQUES – UE 1.1 7

TITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES 9

TERRITOIRE DE DYNAMIQUE URBAINE DES VILLES ET VILLAGES DURABLES - UVD 11

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UVD1.1.1 13

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UVD4.2.1 17

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RESIDENTIELS PAVILLONNAIRES– UVD6.1 21

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX HAMEAUX – UVD8.1.2 25

TITRE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE « AUCM » 27

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE AUCM..... 29

TITRE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE « UEP » 33

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES A LA ZONE URBAINE AFFECTEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF «UEP»..... 35

plu2 Communaux

plan local d'urbanisme

RADINGHEM-EN-WEPPES

Règlement écrit

LIVRE III - **TITRE 1.**

ZONE URBAINE ECONOMIQUE (UE)

Plan Local d'urbanisme approuvé au conseil métropolitain du 12 décembre 2019

TITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE ECONOMIQUE

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX ZONES ECONOMIQUES – UE 1.1

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

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 sous réserve du respect des articles 1 et 2 du présent règlement.

Cette zone s'inscrivant dans une armature commerciale métropolitaine dont la stratégie est d'assurer une offre équilibrée sur le territoire, le commerce de détail y est interdit.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation du sol non compatibles avec le caractère de la zone.

Sont interdites les résidences services sans inscription préalable d'un emplacement réservé.

Sont interdites les constructions neuves à usage d'artisanat et commerce de détail.

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

Sont autorisés :

La restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, 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 commerce de détail existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme,

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher,

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions de ceux existants,

L'extension d'habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics , ainsi que les extensions de ceux existants,

■ SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
Emprise au sol maximum		Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	***Implantation sur rue***	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent s'implanter à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ou en retrait par rapport à celle-ci. Lorsqu'un retrait est observé, la construction projetée devra s'aligner soit: - sur les constructions présentes sur l'unité foncière du projet, - sur les constructions présentes sur les unités foncières voisines, - observer un retrait d'au moins 5 mètres.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière d'implantation, de telle manière à ce que la distance horizontale de tout point des constructions à édifier avec les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de leur hauteur (L≥H/2) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 10 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UE1 avec une zone U Mixte pour les constructions autres que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux constructions non contiguës doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L=H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	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 arboré.
	Espace paysagers communs	Bureaux / Commerce et activité de service : pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

plu2 Communaux

plan local d'urbanisme

RADINGHEM-EN-WEPPES

Règlement écrit

LIVRE III - **TITRE 2.**

ZONE URBAINE MIXTE (UAR)

Plan Local d'urbanisme approuvé au conseil métropolitain du 12 décembre 2019

TITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES

TERRITOIRE DE DYNAMIQUE URBAINE DES VILLES ET VILLAGES DURABLES - UVD

Les villes et villages durables ponctuent la couronne rurale de la métropole. De l'Arc Nord à la plaine de Bouvines Mélantois, en passant par la vallée de la Lys, les Weppes, et la frange nord de la plaine de la Deûle Carembault, la couronne rurale est composée de campagnes très variées, qui se sont distinguées principalement par leur géographie et leurs modes culturaux. Si l'ambiance de campagne aux portes de la ville prédomine, l'organisation des villes et villages et de leurs hameaux est sensiblement différente au nord ouest et au sud est de la métropole. La plaine de la Lys, l'Arc Nord et les Weppes se caractérisent par un bâti très diffus en dehors des villages qui se sont développés plutôt sous la forme de villages-rues. Dans les plaines de la Deûle Carembault et du Mélantois, les villages ont connu un développement plus concentrique. Le tissu des fermes ponctuant la campagne constitue une des richesses patrimoniales du territoire métropolitain. Enfin, une des spécificités des villes et villages durables de la métropole est d'avoir participé à l'histoire industrielle du territoire. En contact direct avec les tissus de centre-bourg et de pavillonnaire, on retrouve fréquemment des secteurs d'habitat ouvrier dense et même quelques emprises industrielles isolées. Le potentiel de renouvellement et d'optimisation du tissu existant est globalement peu élevé, mais présente néanmoins des ressources foncières non négligeables par rapport aux dynamiques démographiques souhaitées. Le niveau d'équipement et de services des villes et villages durables est assez contrasté.

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UVD1.1.1

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

Cette zone correspond à la centralité communale caractérisée par une mixité fonctionnelle et une concentration d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés.

L'intensification et la diversification des usages ainsi que l'optimisation des potentialités foncières sont fortement recherchées.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

Est interdit le commerce de détail autre que celui autorisé par l'article 2.

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

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

Est autorisé le commerce de détail dans la limite de 1000 m² de surface de plancher qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement urbain.

■ SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et activités de service / Tertiaire.***	50 % pour l'habitation Non règlementé pour le commerce, les activités de service et le tertiaire
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs secondaires	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf plan des hauteurs
	Hauteur relative	Cf plan des hauteurs
Implantation des constructions par rapport aux voies		Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - 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. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 4 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. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> - La construction est autorisée à jouxter la limite séparative. - La construction peut s'implanter en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de cette 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≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> - La construction est autorisée à jouxter la limite séparative sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 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. - La construction peut s'implanter en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de cette 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

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
		ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥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≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 15 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≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	habitation/ autres activités du secteur tertiaire = 20% 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 m², 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 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UVD4.2.1

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 urbaines à dominante résidentielle disposent d'une mixité des fonctions variable au regard de leur situation. Le tissu résidentiel intermédiaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne et des constructions le plus souvent jumelées et construites dans le cadre d'opérations d'ensemble formant des îlots semi ouverts, denses ou moyennement denses en fonction des secteurs. L'implantation des constructions est principalement en retrait de la rue et les espaces libres en front à rue sont le plus souvent traités avec une cohérence paysagère et architecturale à préserver.

La diversification des fonctions de proximité, les capacités d'amélioration de l'habitat existant et de construction de nouveaux logements sont recherchées dans le respect des caractères urbains et architecturaux et paysagers d'ensemble.

La mixité fonctionnelle y est autorisée sous réserve du respect des articles 1 et 2 du présent règlement.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

Est interdit le commerce de détail autre que celui autorisé par l'article 2.

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

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

Est autorisé le commerce de détail dans la limite de 400 m² de surface de plancher qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce.

Est autorisée l'extension mesurée du commerce de détail existant dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement urbain.

■ SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Tertiaire.***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs secondaires	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies		Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent : - soit s'aligner sur les constructions existantes sur l'unité foncière ; - soit s'aligner sur les constructions existantes sur les unités foncières contiguës. A défaut, les constructions doivent s'implanter : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ; - soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter au moins une limite séparative latérale. 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). Sur la ou les autre(s) limite(s) séparative(s) latérale(s), ce retrait est ≥ 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≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). Ce retrait est ≥ 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≥H/2). Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1er rang c'est-à-dire les constructions principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti. Sur ce retrait, 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≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u>

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
		Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. 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≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites séparatives 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≥H/2).
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≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	habitation/ autres activités du secteur tertiaire = 25% 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 m², 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 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RESIDENTIELS PAVILLONNAIRES– UVD6.1

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 urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat individuel de type pavillonnaire mais peuvent accueillir d'autres types de forme d'habitat de manière ponctuelle et insérée dans le tissu. Le tissu résidentiel pavillonnaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne à élevée et des constructions le plus souvent de faible hauteur et densité moyenne ou faible. Les constructions réalisées le plus souvent dans le cadre d'opération d'ensemble de type lotissement sont implantées en retrait de la rue et sans mitoyenneté. Le tissu urbain aéré se caractérise par une variété des formes architecturales et une présence végétale qui marquent le paysage.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation mesurée du tissu et l'amélioration de l'habitat existant sont recherchées dans le respect des qualités paysagères et végétales. La qualité du traitement paysager d'ensemble des espaces libres entre les constructions, la rue et les limites parcellaires est souhaitée.

La mixité fonctionnelle y est autorisée sous réserve du respect des articles 1 et 2 du présent règlement.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

Est interdit le commerce de détail autre que celui autorisé par l'article 2.

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

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

Est autorisé le commerce de détail dans la limite de 400 m² de surface de plancher qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce.

Est autorisée l'extension mesurée du commerce de détail existant dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement urbain.

■ SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Tertiaire.***	30 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs secondaires	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies		Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> 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≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres, les constructions peuvent jouxter une limite séparative latérale. 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). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. 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≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites séparatives 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≥H/2).
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≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	habitation/ autres activités du secteur tertiaire = 25% commerce et activités de service / autres activités du secteur secondaire = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
		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 m², 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 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX HAMEAUX – UVD8.1.2

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

Les hameaux regroupent le plus souvent des constructions de densité faible de type maisons individuelles isolées mais aussi plus ponctuellement des maisons de ville de l'ère industrielle et un habitat rural de type ferme. L'urbanisation des hameaux s'organise le plus souvent de manière linéaire le long des voies de circulation entrecoupées parfois de terrains libres de constructions.

L'amélioration de l'habitat existant et de l'insertion paysagère est recherchée dans le respect des objectifs métropolitains de préservation de l'étalement urbain et des capacités des réseaux.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

Est interdit le commerce de détail autre que celui autorisé par l'article 2.

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

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

Est autorisé le commerce de détail dans la limite de 400 m² de surface de plancher qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce.

Est autorisée l'extension mesurée du commerce de détail existant dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement urbain.

■ SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
Emprise au sol maximum		30%
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies		Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu
	Bande de constructibilité	L'implantation des constructions est appréciée en ne tenant compte que des limites des voies existantes à la date de délivrance des autorisations. Il n'est pas autorisé de se référer aux voies nouvelles ouvertes à la circulation publique susceptibles d'être créées par l'autorisation. Les constructions ne peuvent pas s'implanter au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres. Au-delà de cette bande de 25 mètres de profondeur, les extensions sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface de plancher de la construction existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU..
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		A moins que les constructions ne jouxtent la ou les limite(s) séparative(s), la distance comptée horizontalement de tout point de cette 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≥H/2).
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≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	habitation/ autres activités du secteur tertiaire =30% 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
Stationnement		Non réglementé

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

plu2 Communaux

plan local d'urbanisme

RADINGHEM-EN-WEPPES

Règlement écrit

LIVRE III - **TITRE 3.**

ZONE À URBANISER CONSTRUCTIBLE (AUCM)

Plan Local d'urbanisme approuvé au conseil métropolitain du 12 décembre 2019

TITRE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE « AUCM »

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE AUCM

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.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone se caractérise par une mixité fonctionnelle. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation. Cette zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui donnent des prescriptions complémentaires au règlement notamment sur les formes urbaines, densités, vocations et conditions d'aménagement.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

Est interdit le commerce de détail autre que celui autorisé par l'article 2.

Sont interdits dans toute la zone les sous-sols.

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

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

Est autorisé le commerce de détail dans la limite de 400 m² de surface de plancher qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce.

Sont autorisés l'extension, l'aménagement et les changements de destination des constructions et installations existantes compatibles avec le caractère de la zone.

■ SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce / Activités de service / Tertiaire.***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs secondaires	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur de façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies		Toute construction doit être implantée soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Toutefois, si les règles relatives au stationnement sont respectées, les pignons des constructions à usage d'habitation pourront être édifiés avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		La construction doit s'implanter en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de cette 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≥H/2). <u>Dans une bande 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> La construction est autorisée à jouxter la limite séparative. <u>Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> La construction est autorisée à jouxter la limite séparative sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 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. <u>Au-delà de la bande de 30 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> En cas de division à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les 3 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les divisions internes sont alors soumises aux dispositions applicables au-delà de la bande des 20 mètres.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions 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≥H/2), avec un minimum de 3 mètres.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	15%
	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 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
		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 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

plu2 Communaux

plan local d'urbanisme

RADINGHEM-EN-WEPPES

Règlement écrit

LIVRE III - **TITRE 4.**

ZONE D'EQUIPEMENT PUBLIC (UEP)

Plan Local d'urbanisme approuvé au conseil métropolitain du 12 décembre 2019

TITRE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE « UEP »

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES A LA ZONE URBAINE AFFECTEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET 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 services publics et d'équipements d'intérêt collectif.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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 ACTIVITES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

Les constructions et installations nécessaires au service public et à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif

Les extensions ou annexes des constructions et installations nécessaires au service public et à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif

Les changements de destination des constructions conformes au caractère de la zone défini ci-dessus

Les constructions et installations nécessaires à l'habitat des gens du voyage sous réserve de l'inscription préalable d'un emplacement réservé.

■ SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
Emprise au sol maximum		Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf plan des hauteurs
	Hauteur relative	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≥H/2), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	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 RESEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.