



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## PRÉFET DU NORD

Secrétariat général  
de la préfecture du Nord

Direction  
des relations avec les  
collectivités territoriales

Bureau de l'urbanisme  
et de la maîtrise  
foncière

### **Arrêté préfectoral portant déclaration de projet en vue de la construction du palais de justice sur le territoire de la commune de Lille et emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain**

---

Le Préfet de la région Hauts-de-France  
Préfet du Nord  
Officier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 300-6 et L. 153-54 et suivants ;

Vu le décret n° 2014-1600 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole dénommée « métropole européenne de Lille » (MEL) ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) métropolitain approuvé en date du 8 octobre 2004 ;

Vu la demande en date du 11 juillet 2017 de l'agence publique pour l'immobilier de la justice mandatée par le ministère de la Justice pour concevoir et réaliser le palais de justice de Lille et le dossier correspondant ;

Vu la décision du 24 avril 2017 n° 2017-1637 de l'autorité environnementale (mission régionale d'autorité environnementale) portant absence de soumission à évaluation environnementale des dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité le PLU métropolitain ;

Vu le procès-verbal de la réunion du 3 octobre 2017 au cours de laquelle les personnes publiques associées ont examiné le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral du 19 octobre 2017 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur l'intérêt général du projet de construction du palais de justice de Lille et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme métropolitain sur le territoire de la commune de Lille ;

Vu les pièces du dossier qui ont été soumises à l'enquête publique susvisée, du lundi 20 novembre au mardi 5 décembre 2017 inclus, en mairie de Lille, de La Madeleine ainsi qu'à l'hôtel de la Métropole Européenne de Lille ;

Vu les avis favorables émis par le commissaire enquêteur en date du 3 janvier 2018 concernant la déclaration de projet et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération n° 18C0018 du 23 février 2018 de la MEL par laquelle le conseil métropolitain a émis un avis favorable sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU métropolitain dans le cadre du projet du futur palais de justice ;

Vu l'exposé des motifs et considérations ci-après annexés justifiant le caractère d'intérêt général de l'opération ;

Sur proposition du Secrétaire général de la préfecture du Nord.

### **ARRETE**

Article 1<sup>er</sup> – Est déclaré d'intérêt général le projet de construction du palais de justice de Lille situé sur le territoire de la commune de Lille conformément aux plans et au document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'intérêt général, annexés au présent arrêté.

Article 2 - La présente déclaration de projet emporte mise en compatibilité du PLU métropolitain sur le territoire de la commune de Lille conformément à l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme.

Article 3 – Conformément aux dispositions en vigueur et notamment les articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, le présent arrêté accompagné de ses annexes sera consultable en mairie de Lille, en mairie de La Madeleine, au siège de la métropole européenne de Lille et en préfecture du Nord.

Il fera l'objet d'un affichage légal, durant un mois, en mairies de Lille et de La Madeleine ainsi que dans les locaux de la métropole européenne de Lille. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il sera également publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Nord et sur le site internet des services de l'État du Nord.

Article 5 – Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Un recours administratif peut suspendre le délai de recours contentieux s'il est formé dans un délai de deux mois à compter de la publication de l'acte.

Article 6 – Le présent arrêté sera adressé :

- au Président de la métropole européenne de Lille ;
- au maire de Lille ;
- au maire de La Madeleine ;
- à l'agence publique pour l'immobilier de la justice ;

Copie en sera, par ailleurs, transmise au commissaire enquêteur.

Article 7 – Le secrétaire général de la préfecture du Nord, le Président de la métropole européenne de Lille et les maires de Lille et de La Madeleine sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Lille, le 04 MAI 2018

Le Préfet

  
Michel LALANDE

## ANNEXE I

### **Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'intérêt général du projet de construction du palais de justice de Lille**

La production du présent document a pour but de justifier de l'intérêt général du projet donnant lieu à déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la métropole européenne de Lille (MEL)

Ce document n'a pas pour objet de se substituer au dossier d'enquête qui seul justifie de manière exhaustive le caractère d'intérêt général du projet.

#### **I. Présentation de l'opération :**

Malgré des travaux de mise en conformité, la commission de sécurité a émis un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation en l'état de l'actuel palais de justice de Lille. C'est en raison du coût élevé de sa réhabilitation que la construction d'un bâtiment neuf sur un autre site permettant de regrouper le tribunal de grande instance (TGI) et le Tribunal d'Instance a été retenue.

Pour des motifs réglementaires, le siège du TGI doit se situer sur le territoire de la commune de Lille.

Le projet a été approuvé par le Garde des sceaux en avril 2016 et l'acquisition des terrains nécessaires à celui-ci a eu lieu au mois d'avril 2017.

Le projet vise à accueillir 534 postes de travail sur environ 15 000 m<sup>2</sup> de surfaces utiles dont 7 500 m<sup>2</sup> d'espaces tertiaires et 5 000 m<sup>2</sup> de surfaces utiles dédiées à des espaces publics (salle des pas perdus, salles d'audience...) ainsi que 140 places de stationnement sur une parcelle d'environ 13 000 m<sup>2</sup>, dans l'optique de regrouper sur le site le tribunal d'instance et le tribunal de grande instance de Lille.

Le terrain est situé au Nord-Est du territoire lillois en limite de La Madeleine et à 800 mètres du palais de justice actuel. Il correspond à l'emprise d'un terrain de football et ses abords, lesquels sont situés en bordure de la plaine récréative Churchill. Il est entouré d'équipements sportifs, d'une zone humide et est grevé d'une servitude liée à la présence de la ligne TGV en sous-terrain.

Le terrain d'assiette est composé de cinq parcelles d'une superficie totale de 12 993 m<sup>2</sup>. Il est entouré d'autres parcelles, lesquelles sont la propriété de la ville de Lille.

Le projet d'aménagement dans lequel s'insérera le futur palais de justice prévoit, d'une part, le développement d'un axe entre le Vieux Lille et La Madeleine, qui se traduit par le prolongement de la rue des Bateliers, qui permettra de desservir le palais de justice et qui implique la suppression de la rue Gandhi et, d'autre part, une orientation paysagère du palais de justice tournée vers Lille en prenant en compte la préservation du corridor écologique.

Les contraintes d'implantation suivantes ont été fixées : le bâtiment ne sera pas un immeuble de grande hauteur, le périmètre d'implantation, inférieur à celui de la parcelle, est défini pour préserver les merlons et afin de dégager un parvis localisé sur la rue des Bateliers prolongée pour permettre l'accès du public. La localisation pour l'accès des véhicules est imposée au sud-est de la parcelle.

#### **II. Motifs et considérations justifiant l'intérêt général du projet :**

La déclaration de projet a pour objet, au vu de l'intérêt général que représente le projet de construction du futur palais de justice de Lille, d'assurer la mise en compatibilité du PLU métropolitain afin de mettre en œuvre un projet d'aménagement visant à :

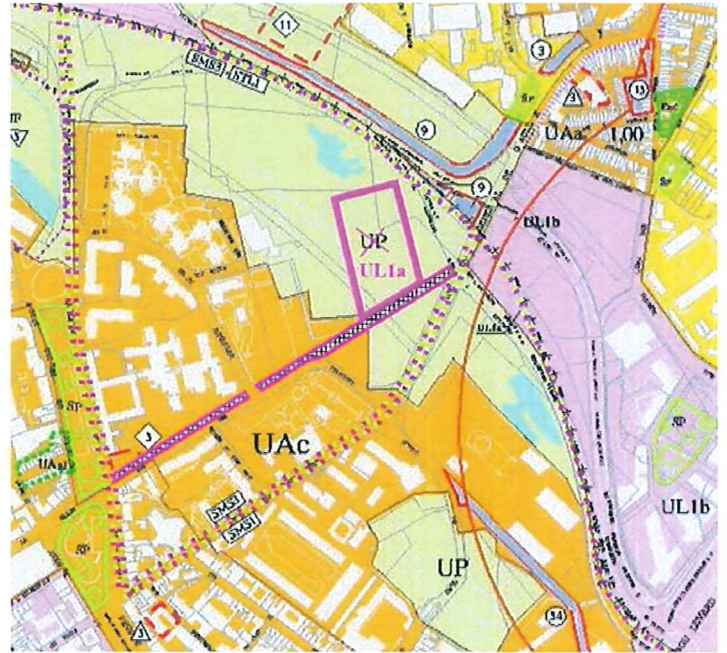
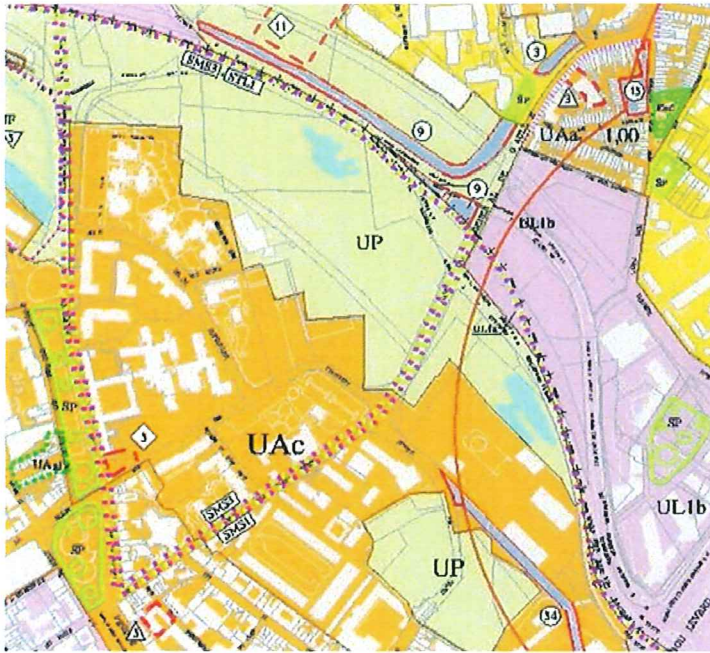
- permettre la construction du palais de justice de Lille ;
- permettre le développement d'un axe entre le Vieux Lille et La Madeleine, qui se traduit par le prolongement de la rue des Bateliers, qui permettra de desservir le palais de justice et qui implique la suppression de la rue Gandhi.





- Considérant que la sous-commission départementale de sécurité a émis, le 27 juillet 2010, un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation en l'état de l'actuel palais de Justice ;
- Considérant que la réhabilitation du bâtiment existant ne peut être retenue en raison d'un bilan coût/avantage non équilibré établi par les services de l'Agence publique pour l'immobilier de la justice (APIJ) en 2015 ;
- Considérant que pour des motifs réglementaires liés à l'organisation judiciaire, le siège du TGI ne peut être implanté en dehors du territoire de la ville de Lille ;
- Considérant que le choix du site d'implantation du futur palais de justice a été retenu au regard de critères très fortement contraints en raison des nombreuses exigences strictes pesant sur le projet à savoir :
  - des dimensions en cohérence avec le programme convenu et permettant d'inclure un parvis de taille adaptée ;
  - une morphologie parcellaire régulière et unitaire présentant une largeur minimale de 50 mètres ;
  - des abords spécifiques notamment un environnement urbain et paysager présentant un dégagement permettant une bonne visibilité et la création d'un parvis ainsi qu'une accessibilité des véhicules sur deux côtés ;
  - des conditions de sûreté spécifiques notamment l'absence de surplomb depuis les parcelles environnantes et des itinéraires d'accès présentant des caractéristiques inhérentes à la sécurité d'un tel bâtiment ;
  - une qualité suffisante de desserte par les transports en commun et par les grands axes routiers ;
  - une maîtrise du foncier et une disponibilité compatible avec le calendrier de l'opération ;
- Considérant que suite à une collaboration de plusieurs années entre les services du ministère de la justice, la ville de Lille et la MEL visant à rechercher un site répondant à l'ensemble de ces critères, un accord a été trouvé en avril 2016 entre la ville de Lille et le Garde des sceaux et que l'acquisition des terrains par le ministère de la justice a eu lieu en avril 2017 ;
- Considérant que le site retenu correspond à l'emplacement d'un terrain de football engazonné, sur une surface de 1.3 ha environ, en bordure sud de la plaine Winston Churchill, dont la suppression a été compensée par la création d'un nouveau terrain utilisable toute l'année quelles que soient les conditions météorologiques ;
- Considérant que l'implantation du futur palais de justice prendra en compte plusieurs orientations ayant pour but de limiter l'impact du bâti au sol et sur les espaces verts et de garantir la préservation des corridors écologiques et une insertion paysagère de qualité ;
- Considérant que le projet de palais de justice s'insère dans un projet d'aménagement du secteur et du quartier, envisagé par la ville de Lille en lien avec la MEL, qui s'articule autour de la préservation du corridor écologique et de la mise en valeur des remparts ;
- Considérant que des études complémentaires sont en cours sur le stationnement, la mobilité et le renforcement de la desserte en transport en commun afin d'élaborer des solutions adaptées pour garantir l'accessibilité de l'équipement et sa bonne intégration dans la ville ;
- Considérant que le développement d'un axe entre le Vieux Lille et La Madeleine se traduisant par le prolongement de la rue des Bateliers, et concrétisé par la création d'un emplacement réservé au profit de la MEL, permettra de faciliter l'intégration de l'équipement dans la ville ;
- Considérant les avis favorables à la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU assortis de recommandations rendues par le commissaire enquêteur le 3 janvier 2018 ;
- Considérant que, par délibération 18C0018 du 23 février 2018 de la MEL, le conseil métropolitain de la MEL a formulé un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU dans la cadre de la procédure de déclaration de projet du futur palais de justice ;

Il apparaît que le caractère d'intérêt général de la déclaration de projet de construction du palais de justice sur le territoire de la commune de Lille est justifié.

# Plan de zonage avant et après mise en compatibilité



-  Modification du zonage
-  Emplacement réservé pour redressement et élargissement de la rue des Bateliers





**Infrastructure**

n°	Intitulé	Bénéficiaire	Superficie approximative (Ha)
1	Elargissement de l'avenue Butin	CUDL	0,1854
2	Boulevard périphérique sud ouest	ETAT	1,6999
3	Passage piétons le long des berges de la Deûle, avenue de Dunkerque	COMMUNE	0,7419
7	Passage piétons, place Barthélémy Dorez	COMMUNE	0,0509
10	Liaison rue Claude Lorrain, rue de la Convention	CUDL	0,3936
11	Création d'une liaison entre la rue Pierre Legrand et la rue Vaucanson (suppression)	CUDL	0,1882
12	Elargissement de la rue d'Emmerin	CUDL	0,0103
13	Création d'un giratoire, rue J. Guesde (rattaché à l'opération de carrefour RD 208 - VC) (LOMME - COMMUNE ASSOCIEE A LILLE)	DEPARTEMENT	0,2120
14	Liaison intercommunale nord-ouest (LINO) (LOMME - COMMUNE ASSOCIEE A LILLE)	CUDL	7,4448
15	Autoroute A 24 - (LOMME - COMMUNE ASSOCIEE A LILLE)	ETAT	7,2799
16	Liaison rue A. Bonte (Lambersart) - rue de Pérenchies (Lomme). (LOMME - COMMUNE ASSOCIEE A LILLE)	CUDL	0,2575
17	Liaison intercommunale rue A. Thomas - rocade nord ouest liaison Lomme-Ennetières-Captinghem (2 réserves) (LOMME - COMMUNE ASSOCIEE A LILLE)	DEPARTEMENT	0,7289
18	Elargissement de l'avenue Roger Salengro - (LOMME - COMMUNE ASSOCIEE A LILLE) (suppression)	CUDL	0,0493
19	Voie de liaison, stationnement et espaces verts, avenue de Dunkerque, rue Jean Jaurès - (LOMME - COMMUNE ASSOCIEE A LILLE)	CUDL	0,6050
20	Aménagement de la rue de Lompret et fenêtre d'accès à l'équipement sportif. (LOMME - COMMUNE ASSOCIEE A LILLE)	CUDL	0,2882
21	Aménagement du parvis Saint Philibert, rue du Grand But (LOMME - COMMUNE ASSOCIEE A LILLE)	CUDL	1,5350




**Infrastructure**

n°	Intitulé	Bénéficiaire	Superficie approximative (Ha)
22	Elargissement d'emprise, rue J.B Dumas, rue Pelouze et rue Victor Hugo. (LOMME - COMMUNE ASSOCIEE A LILLE)	CUDL	0,5400
23	Liaison rue de Douai, rue de Cambrai (suppression)	CUDL	0,0690
24	Elargissement de la rue d' Iéna (Abandon)	CUDL	0,0298
25	Elargissement de la rue de Cambrai	CUDL	1,0367
26	Gare de Lomme - Réaménagement des voies ferrées lors de la création de la rocade intercommunale nord-ouest - (LOMME - COMMUNE ASSOCIEE A LILLE)	CUDL	0,1664
27	Rue Thénard : élargissement et prolongement jusqu'à la VINO (nord) et la rue Bertholet (sud) - (LOMME - COMMUNE ASSOCIEE A LILLE)	CUDL	0,7192
28	Liaison est-ouest entre la rue Thénard et la rue L. Lagrange + élargissement de la rue A. Desrousseaux - (LOMME - COMMUNE ASSOCIEE A LILLE)	CUDL	0,4525
29	Fenêtre d'accès, rue Kuhlman, VINO, sentier du Ballot. (LOMME - COMMUNE ASSOCIEE A LILLE)	CUDL	0,0280
30	Fenêtre d'accès, rue de l'Egalité, limite Lomme Sequedin et centre artisanal J. Meurisse - (LOMME - COMMUNE ASSOCIEE A LILLE)	CUDL	0,1212
31	Dévoisement du tracé de la rue A. Thomas (LOMME - COMMUNE ASSOCIEE A LILLE) (suppression)	CUDL	0,3630
32	Liaison entre la rue Lydie Dereuse-Béhague et la rue Kuhlman, et aménagement d'une aire de retournement à l'extrémité de la rue Eugène Dereuse (2 réserves) - (LOMME - COMMUNE ASSOCIEE A LILLE)	CUDL	0,1897
34	Fenêtre d'accès à la zone AUDa, rue du Grand But - (LOMME - COMMUNE ASSOCIEE A LILLE)	CUDL	0,1319
35	Collecteur d'assainissement reliant les réseaux entre la rue du Grand But et la rue de Pérenchies (LOMME - COMMUNE ASSOCIEE A LILLE)	CUDL	0,3645
36	Liaison entre la rue du Marais et l'Avenue Sainte-Cécile. (LOMME - COMMUNE ASSOCIEE A LILLE) (suppression)	DEPARTEMENT	0,1297




**Infrastructure**

n°	Intitulé	Bénéficiaire	Superficie approximative (Ha)
37	Fenêtre d'accès rue de Pérenchies - (LOMME - COMMUNE ASSOCIEE A LILLE)	CUDL	0,1024
38	Elargissement de la rue de Pérenchies - RD 76 pour les 2 roues - (LOMME - COMMUNE ASSOCIEE A LILLE)	CUDL	0,1609
50	Aménagement des boulevards de la Moselle et de la Lorraine	CUDL	4,4424
53	Liaison Esplanade, rue du Guet	CUDL	0,5460
54	Liaison Porte de Gand, rue des Urbanistes	CUDL	0,5029
55	Elargissement de l'Avenue Duray	CUDL	0,1276
56	Aménagement du carrefour, Place Leroux de Fauquemont	CUDL	0,2276
58	Liaison rues d'Austerlitz et du Marché	CUDL	0,1740
59	Prolongement de la rue Courtois	CUDL	0,1556
60	Liaison entre la rue des Ecoles et la rue de l'Innovation (HELLEMMES-LILLE COMMUNE ASSOCIEE A LILLE)	CUDL	0,0849
65	Liaison rues de l'Arbrisseau et de Cannes (suppression)	CUDL	0,4146
66	Liaison rues du Faubourg d'Arras, Abélard et Bolivar (suppression)	CUDL	0,2623
68	Elargissement de la rue Ferrer (suppression)	CUDL	0,1124
70	Liaison rue de la Marbrerie et Boulevard de l'Usine (suppression)	CUDL	0,8487
71	Liaison rues de l'Espérance et de la Convention	CUDL	0,2658
72	Liaison rues de Philadelphie et de Lannoy (suppression)	CUDL	0,1415
73	Elargissement de la rue Gutenberg	CUDL	0,1981
74	Aménagement du sentier du Curé (HELLEMMES-LILLE COMMUNE ASSOCIEE A LILLE) (suppression)	CUDL	0,3578


**Infrastructure**

n°	Intitulé	Bénéficiaire	Superficie approximative (Ha)
77	Prolongement de la rue de la Briqueterie (suppression)	CUDL	0,0550
79	Aménagement de voirie, angle de la rue de Marquillies et rue du Faubourg des postes (suppression)	CUDL	0,4997
80	Prolongement de la voirie de desserte entre les rues du Faubourg de Roubaix et Eugène Jacquet	CUDL	0,1061
81	Stationnement rue du Faubourg des Postes	CUDL	0,3751
82	Elargissement du Boulevard de l'Ouest (RD48) (HELLEMMES-LILLE COMMUNE ASSOCIEE A LILLE)	CUDL	0,9465
83	Réalisation d'une liaison entre la rue du Pavé du Moulin et le Boulevard de l'Ouest (RD48) (HELLEMMES-LILLE COMMUNE ASSOCIEE A LILLE)	CUDL	0,3676
84	Prolongement de l'impasse Delesalle (HELLEMMES-LILLE COMMUNE ASSOCIEE A LILLE)	CUDL	0,0374
85	Infrastructure de liaison et ses aménagements, boulevard de Strasbourg	COMMUNE	0,1822
86	Infrastructure de liaison et ses aménagements, boulevard de Strasbourg et rue Bayard	COMMUNE	0,1823
87	Infrastructure de liaison et ses aménagements, rue Bayard	COMMUNE	0,0775
88	Réserve d'espace public, rue du Faubourg d'Arras, rue Marcel Henaux	CUDL	0,2745
89	Réserve d'espace public, rue du Faubourg d'Arras, rue Abélard	CUDL	0,5037
90	Infrastructure de liaison et ses aménagements, rue Simons	CUDL	0,0289
91	Infrastructure de liaison et ses aménagements, rue Simons	CUDL	0,0375
92	Infrastructure de liaison et ses aménagements, rue Simons, rue du Faubourg des Postes	CUDL	0,0407
93	Redressement et élargissement de la rue des Bateliers	CUDL	0,59.

## II. 2. Sur le règlement

Pour permettre la réalisation du projet tel qu'il est envisagé à ce jour, le règlement de la zone UL1 nécessite quelques adaptations, qui sont reprises sous couleur rouge dans le texte ci-dessous.

Ces adaptations s'appliqueront alors à l'ensemble des secteurs UL1a.

### CHAPITRE III

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.L.1.

#### DE LILLE ET LA MADELEINE

##### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte, au cœur de la métropole Lilloise, appuyée sur l'axe majeur de transports en commun de la métropole Lilloise, dit Euraflandres (les gares Lille Flandres et Lille Europe, croisement des lignes de métro, de tram et de bus) s'appliquant sur les territoires des communes de LILLE (UL1a) et de LA MADELEINE (UL1b).

La zone UL1 se compose de :

1) La zone UL1a correspondant à la commune de Lille, destinée principalement à la réalisation de bureaux, logements, hôtellerie et autres formes d'hébergement ; de commerces, services et activités, d'équipements universitaires et scolaires ; d'équipements publics et espaces verts ; d'équipements à caractère culturel et de loisirs.

2) La zone UL1b destinée principalement à la réalisation de bureaux, logements, hôtellerie et autres formes d'hébergement ; de commerces, services et activités, d'équipements universitaires et scolaires ; d'équipements à caractère de loisirs ; d'équipements et espaces publics (minéraux et végétaux) de qualité.

#### SECTION 1 – NATURE DE L'UTILISATION DES SOLS Articles U.L.1.1 et U.L.1.2

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

###### I) DISPOSITIONS GENERALES

Sont interdits :

1) Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés, de roulottes ou de caravanes, sauf ceux liés à la réalisation du chantier.

2) Les terrains de campement et de caravanage et l'habitat mobile, sauf ceux liés à la réalisation du chantier.

3) Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement des voiries, réseaux et espaces verts



4) Dans la zone UL1b, à l'exception de ceux prévus à l'article 2 paragraphe 1) ci-après, les installations ou établissements classés soumis à autorisation préalable, ou à déclaration, sans limite de taille dans le secteur à vocation dominante de parc, et de plus de 1.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ailleurs.

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

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

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

## **ARTICLE U.L.1. 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **I) DISPOSITIONS GENERALES**

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

2) Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée à un remembrement préalable.

3) Dans la zone UL1a, toutes dispositions nécessaires à la protection contre les risques d'inondation doivent être prises pour les constructions ou installations comportant des niveaux habitables ou fréquentables à une altitude inférieure à 19,50 mètres NGF.

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

#### **1) Dispositions générales**

Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, et dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

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

*Pour les chemins et promenades :*

A condition de ne pas interrompre la continuité des "chemins et promenades", de ne pas altérer la qualité du pavage existant ou d'être suivis d'une remise en état de celui-ci, sont autorisés :

- les travaux d'amélioration, de restauration ou de réfection ;
- les exhaussements et affouillements indispensables à la desserte par les réseaux.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS Articles U.L.1.3 à U.L.1.13**

### **ARTICLE U.L.1. 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **I) ACCES**

Dans la zone UL1a, toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Dans la zone UL1b, pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit après l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil, modifié par l'article 36 de la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967.

Dans l'ensemble de la zone UL1, la desserte des bâtiments doit être assurée par des voies-engins ou des voies-échelles utilisables par les services de lutte contre l'incendie dans les conditions fixées par les textes réglementaires propres à chaque type d'immeuble. La hauteur libre dans les sections d'accès doit être égale ou supérieure à 3,50 mètres.

La desserte des postes d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

Toute construction ou installation doit être accessible aux personnes à mobilité réduite.

Les conditions d'accès automobiles aux différentes constructions projetées et aux parcs de stationnement doivent être soumises à l'accord préalable des services compétents.

## II) VOIRIE

### 1) Principe général

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent satisfaire aux dispositions du règlement de voirie de la Communauté Urbaine de Lille.

Dans la zone UL1b, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour à leur extrémité.

### 2) Classement des voies dans le domaine public

Tout classement dans le domaine public devra faire l'objet d'un accord préalable des services compétents. Pour être classées, les voies doivent être d'intérêt métropolitain et respecter des critères qualitatifs (esthétique, confort), d'usages, de fonctionnalités (continuités permanentes, sécurité, réversibilité, etc.) mais également géométriques et techniques.

## ARTICLE U.L.1. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I) EAU

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement au réseau collectif de distribution.

Les besoins en eau (débits) du matériel de lutte contre l'incendie, ainsi que l'implantation des bouches et poteaux d'incendie normalisés doivent être, en fonction du risque considéré, déterminés par le Service Départemental d'Incendie.

Le réseau de distribution doit être bouclé et maillé.

### II) ASSAINISSEMENT

Les eaux usées et pluviales doivent être recueillies unitairement.

#### a) *Eaux usées*

Le raccordement au réseau d'eaux usées existant ou mis en place pour l'aménagement est obligatoire.

Toute construction doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Est obligatoire, le raccordement des immeubles aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et généralement établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage.

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

*b) Eaux industrielles*

Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions de l'instruction du 6 juin 1953 complétée par l'instruction du 21 septembre 1957.

*c) Eaux pluviales*

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales est obligatoire.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à accueillir les eaux pluviales, les aménagements sur les terrains doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

*d) Réseaux divers*

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations courantes.

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

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

#### **ARTICLE U.L.1. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE U.L.1. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **I. DISPOSITIONS GENERALES**

1) Les constructions et installations **autres que les équipements publics** doivent être édifiées à l'alignement ou en limite des emprises publiques (lignes de métro, jardins et parcs publics, etc...) ou à la limite de la voie privée.

2) Toutefois, les constructions en retrait de l'alignement ou des emprises publiques ou de la limite de la voie privée, peuvent être autorisées pour des raisons architecturales ou esthétiques si ces constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant

***Justification : La réalisation d'un parvis est indispensable pour le fonctionnement du Palais de Justice. Celui-ci ne peut être réalisé dans l'espace public, pour des raisons de sécurité (il est nécessaire de pouvoir le fermer) . Il est donc nécessaire d'autoriser un recul de la façade par rapport à l'emprise de la voie publique, dans lequel ce parvis sera réalisé.***



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

### 1) Dispositions générales

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un "élément de patrimoine architectural à protéger" doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'"élément de patrimoine architectural à protéger" la plus proche ou par l'ensemble de l'"élément de patrimoine architectural à protéger", sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

### 2) Dispositions relatives à certains éléments

#### *a) Pour les arbres isolés et bouquets*

Les nouvelles constructions, extensions aux abords d'un "arbre isolé ou bouquet à protéger" doivent respecter un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à un rayon de 15 mètres autour de l'"arbre isolé ou bouquet à protéger".

#### *b) Pour les alignements d'arbres à protéger*

Les nouvelles constructions, extensions aux abords d'un "alignement d'arbres à protéger" doivent respecter un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à un rayon de 15 mètres autour de l'"alignement d'arbres à protéger".

## ARTICLE U.L.1. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### I. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives. Certaines parties de bâtiments peuvent adopter un retrait justifié par des considérations esthétiques, architecturales ou fonctionnelles.

Si la construction est en retrait, ce retrait sera au moins égal à 6 mètres de la limite séparative, **excepté pour les équipements publics pour lequel le retrait n'est pas réglementé.**

*Justification : L'emprise foncière du projet a été réduite au maximum afin de limiter l'impact sur le corridor écologique à l'est, et sur la plaine récréative à l'ouest. Il a également été fait le choix de préserver les merlons plantés au nord et à l'est, qui protègent les zones boisées et humides en les mettant à distance. Ces contraintes, ainsi que la présence de l'entonnement de la LGV, nécessitent de pouvoir déroger au moins partiellement à la règle des 6m. L'intégration du futur bâtiment dans son environnement urbain et paysager est cadrée par la fiche de lot imposée par la collectivité au maître d'ouvrage.*

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

Pour les nouvelles constructions, extensions aux abords d'un "arbre isolé ou bouquet à protéger" planté en limite séparative, tout point du bâtiment doit respecter un retrait au moins égal à un rayon de 15 mètres autour de l'"arbre isolé ou bouquet à protéger".

## ARTICLE U.L.1. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE U.L.1. 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE U.L.1. 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### I. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder :

a) Dans la zone UL1a :  
145 m NGF.

b) Dans la zone UL1b :  
50 m NGF. Dans cette zone, la hauteur maximum des constructions est limitée à 70 mètres NGF pour les bâtiments situés de part et d'autre de l'avenue de la République.

Ces hauteurs peuvent être dépassées, après avis des autorités compétentes, lorsqu'un motif d'urbanisme ou d'architecture le rend nécessaire (effet de signal, ponctuation spatiale, ...) ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement d'une activité implantée dans la zone.

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

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un "élément du patrimoine architectural à protéger" doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec l'"élément du patrimoine architectural à protéger".

Tous les travaux effectués sur un "élément du patrimoine architectural à protéger" doivent respecter le gabarit de cet élément.

La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" ne peuvent être modifiées.

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

## ARTICLE U.L.1. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

### I) DISPOSITIONS GENERALES

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

2) Les façades latérales et postérieures des constructions et les couvertures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

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

4) Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions de l'alinéa a) ci-dessus.

5) Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

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

7) Les clôtures à l'alignement ou en limite de voie privée doivent être traitées avec soin, en fonction de leur usage et en cohérence avec l'environnement.

8) Dans la zone UL1b, les bandes de trois garages ou plus doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique.

9) Dans la zone UL1b, les accès secondaires aux réalisations (services, parkings, concessions...) doivent être traités comme véritable unité d'architecture.

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

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

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

1) Sont interdites :

- les modifications et suppressions :
  - du rythme entre pleins et vides,
  - des dimensions, formes et position des percements,
  - de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
  - des éléments en saillie ou en retrait.
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

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

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

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

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

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

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

- a) soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,



b) soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE U.L.1. 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

#### **I) CARACTERISTIQUES**

##### 1) Dimensions minimales des places de stationnement

- largeur minimum : 2,40 mètres.
- longueur minimum : 4,80 mètres.
- dégagements principaux dans la zone UL1a largeur minimum : 6,00 mètres (stationnement perpendiculaire).
- dégagements dans la zone UL1b largeur minimum : 5,30 mètres (stationnement perpendiculaire).

##### 2) Rampes d'accès

- sens unique : 3,50 mètres.
- double sens desservant jusqu'à 30 voitures : 3,50 mètres.
- double sens desservant plus de 30 voitures : 6 mètres.

Leur rayon de courbure intérieur ne peut être inférieur à 5 mètres.

Leur rayon extérieur doit être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 mètres pour une rampe à sens unique ou de 6 mètres pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre respectivement au-dessous de 9,50 mètres ou 12 mètres.

Ces rampes ne doivent pas entraîner des modifications dans le niveau du trottoir ; leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %.

### 3) Stationnement vélos

Les lieux de stationnement proposés seront également caractérisés par :

- une accessibilité depuis les emprises publiques et les voies par des cheminements praticables et sans discontinuité,
- une localisation au plus près de l'entrée principale, **lorsque cela est compatible avec les activités prévues dans le bâtiment,**
- l'espace de stationnement sera clos et couvert,
- l'espace de stationnement devra disposer de dispositifs d'ancrage/d'attache des vélos pour les immeubles et logements collectifs

***Justification : Le fonctionnement du Palais de Justice ne permet pas de réaliser ce type d'équipement à proximité de l'entrée, pour des raisons de sécurité.***

## II) NORMES DE STATIONNEMENT

### 1) Logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat)

Par la seule application des articles L.421-3 alinéa 9, L.421-3 alinéa 10, R.111-4 alinéa 6, et R.111-4 alinéa 7 du code de l'urbanisme :

- Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux

### 2) Dans la zone UL1a :

#### a) normes de stationnement automobiles

Pour toute création de bureaux : réalisation d'au plus 1 place de stationnement automobile pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour toute création de logement non locatif social : réalisation d'une place par logement

Pour les logements, résidences, foyers, hébergement à vocation sociale et à destination des personnes en difficulté et ceux avec services collectifs : Le pétitionnaire doit mettre en évidence que les besoins en stationnement de son projet sont assurés

**Pour les équipements publics : réalisation d'au plus 1 place de stationnement automobile pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée aux bureaux.**

***Justification : Le Palais de Justice est composé d'un espace d'accueil du public (salle des pas perdus, salles d'audiences, ...), et d'un espace de bureaux réservé au personnel judiciaire.***

***Cet ajout entérine la teneur du paragraphe initial, en précisant que seule la partie bureaux entre en compte dans le calcul du nombre de places de stationnement.***

***L'application de ce ratio à une surface de plancher de 13600 m<sup>2</sup> (estimation à confirmer par les études en cours) détermine un nombre de places à réaliser de 136.***

***L'étude réalisée par le Bureau d'études SARECO en 2016, sur la base d'une estimation du nombre de personnes présentes (cf. dossier préalable à la déclaration de projet) aboutit, elle, à un besoin de 142 places.***

***Le ratio théorique est donc cohérent.***

#### b) normes de stationnement vélos

Pour toute création de bureaux : il sera exigé la création d'un espace de stationnement d'une surface minimale de 5m<sup>2</sup>, avec 1.5m<sup>2</sup> supplémentaires par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires.

Pour toute création de logement : il sera exigé la création d'un espace de stationnement d'une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>, avec 1.5 m<sup>2</sup> supplémentaire par logement de type T1 ou T2 et 3 m<sup>2</sup> supplémentaires par logement de type T3 ou plus.

**Pour toute création d'équipement public : il sera exigé la création d'un espace de stationnement d'une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>, avec 1.5 m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée aux bureaux.**

*Justification : Dans un Palais de Justice, le ratio entre la surface de plancher de bureaux et le nombre de postes de travail est plus élevé que pour des bureaux classiques, notamment en raison des espaces conséquents réservés aux archives vivantes de chaque service, à la documentation, à la consultation, aux circulations réservées aux magistrats,...*

*Une estimation a donc été réalisée sur la base du nombre effectif de postes de travail réels ( 537 inclus les postes de passage) et d'un ratio de 15 vélos pour 100 postes. 80 emplacements sont alors nécessaires, soit une surface de 120 m<sup>2</sup> environ (1.5 m<sup>2</sup> par vélo)*

*L'application de ce nouvel alinéa à la surface de plancher estimée à 13600 m<sup>2</sup> implique de réserver une surface de 118 m<sup>2</sup> au stationnement vélo.*

*Le ratio proposé est donc cohérent.*

## 2) Dans la zone UL1b :

a) Pour les constructions nouvelles, il doit être aménagé :

- Habitation (sauf logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat) : 2 places de stationnement par logement au-delà du T2 ;
- Constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Constructions à usage de bureaux et services (comprises dans le secteur tertiaire, public ou privé) : 40% de la surface de plancher ;
- Pour les hôtels : 1 place pour 5 chambres ;
- Pour les commerces : 60% de la surface de plancher et hors réserves ;
- Pour les équipements publics : 1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les résidences services et foyers résidences : 1 place pour 2 chambres ou logements ;
- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume (extension, surélévation), les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

b) Pour les travaux ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé selon la destination nouvelle :

- Pour l'habitation (sauf logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat) : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements ;
- Pour les usines, ateliers et garages : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Toutefois, pour l'ensemble des services publics et parapublics ainsi que pour les salles de réunion, de spectacle, les terrains et salles de sport, la réduction de cette norme peut être admise, à titre exceptionnel, si le pétitionnaire fait la preuve que la satisfaction des besoins nés du projet peut être obtenue avec un nombre de places inférieur à celui qui résulterait de l'application de la règle générale ;
- Pour les hôtels : 1 place pour 5 chambres ;
- Pour les commerces : 60% de la surface de plancher et hors réserves ;
- Pour les résidences services et foyers résidences : 1 place pour 2 chambres ou logements ;
- Pour les bureaux et services : 40% de la surface de plancher ;
- Pour les équipements publics : 1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## III) MODE DE REALISATION

Des places pour véhicules automobiles

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



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

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

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

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

## ARTICLE U.L.1. 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### I) DISPOSITIONS GENERALES

1) Dans la zone UL1a :

Non réglementé

2) Dans la zone UL1b :

L'espace restant libres de toute construction et non affectés à la circulation automobile ou piétonne doivent être aménagés soit en jardins avec aires engazonnés, plantations et arbres à haute tige, soit traités en espaces minéraux respectant la continuité qualitative de la zone.

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

1) Dispositions générales

Les élagages d'un "élément de patrimoine végétal à protéger" sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et la survie de cet élément.

Tout "élément de patrimoine végétal à protéger" abattu après autorisation doit être remplacé, sur le site, par un élément d'une circonférence mesurée à 1 mètre au-dessus du sol au moins égale à 25-30 cm et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

2) Dispositions relatives à certains éléments

*Pour les alignements d'arbres*

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

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

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

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

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**  
**Article U.L.1.14**

**ARTICLE U.L.1. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

*II. 3. Sur la liste des emplacements réservés*

L'emplacement réservé destiné à la réalisation d'une voirie dans le prolongement de la rue des Bateliers, en remplacement de la rue Gandhi, sera inscrit dans le tableau à la rubrique infrastructures.