



**REGLEMENT**

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
municipal du :

CHAPITRE 1 - ZONE UA .....	118
CHAPITRE 2 - ZONE UB .....	129
CHAPITRE 3 - ZONE UBa .....	141
CHAPITRE 4 - ZONE UC .....	149
CHAPITRE 5 - ZONE UD .....	165
CHAPITRE 6 - ZONE UE .....	177
CHAPITRE 7 - ZONE UEd .....	187
CHAPITRE 8 - ZONE UM.....	196
CHAPITRE 9 - ZONE US .....	212
CHAPITRE 10 - ZONE 1AU .....	220
CHAPITRE 11 - ZONE 1AUS.....	231
CHAPITRE 13 - ZONE A.....	240
CHAPITRE 14 - ZONE N.....	247

Révision approuvée le 3 juillet 2009  
Modification simplifiée approuvée le 26 mars 2010  
Modification approuvée le 2 juillet 2010  
Révision simplifiée approuvée le 2 juillet 2010  
Modification le 6 juillet 2012  
Révision approuvée le 7 juin 2013  
Modification approuvée le 12 décembre 2014

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1, R.123-4 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **DOUAI**.

## **ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1) Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative et de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, dont la rédaction, ici reproduite est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

o L 111-9 et L 111-10 permettant de surseoir à statuer sur toute demande qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse une opération déclarée d'utilité publique ou des travaux pris en considération par une collectivité,

o L 111-4 permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics d'eau d'assainissement et d'électricité et que la collectivité n'est pas en mesure de préciser dans quel délai et par qui elle le sera,

o R 111-2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique,

o R 111-4, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,

o R 111-15, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement,

o R 111-21, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,

2) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément au 3e alinéa de l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R.126-1 du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

3) La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :

Article L.111-3 du Code rural : "Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en

l'absence de documents d'urbanisme".

4) Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

5) Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant notamment :

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements (E.N.S.),
- le droit de préemption urbain (DPU),
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- le Schéma de Cohérence Territoriale du Douaisis,
- le Programme Local de l'Habitat,
- le Plan des Déplacements Urbains,
- les projets d'intérêt général ...

### ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

1) Les zones urbaines, correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

\* **La zone UA** : zone urbaine centrale.

Elle couvre les quartiers anciens denses à caractère historique correspondant approximativement au Site Inscrit de Douai. Le paysage constitué doit y être préservé.

Elle comporte un secteur UAa, protection particulière (ensembles architecturaux de valeur).

\* **La zone UB** : zone urbaine périphérique du centre.

Elle est constituée par les quartiers des boulevards compris entre ceux-ci et le centre. Le paysage doit être conforté par une certaine densification.

Elle comporte un secteur UBr, secteur sensible par temps de pluie.

\* **La zone UBa** : ou zone de l'ancien arsenal.

Elle correspond au terrain occupé par l'Ancien Arsenal et est destinée à recevoir un parc d'activités tertiaires.

\* **La zone UC** : zone urbaine mixte.

Elle est constituée par les faubourgs de Douai.

Elle est divisée en sept secteurs, à densité plus ou moins importante :

- un secteur UCa d'incitation à la densification et un sous-secteur UCaf (secteur Dumez) où est imposée une densité minimale.

- un secteur UCap faisant partie du Projet d'Intérêt Général (PIG) de protection de la ressource en eau des champs captants de la vallée de l'Escrebieux (périmètre « vulnérable »)

- un secteur UCapa affecté à l'enseignement agricole et à l'élevage (Lycée Agricole et Horticole de Douai-Wagnonville), et faisant également partie du périmètre de protection des champs captants de la vallée de l'Escrebieux (PIG).

- un secteur UCar, d'incitation à la densification, faisant partie du périmètre sensible par temps de pluie, et où des prescriptions particulières sont prises pour limiter les inondations et leurs impacts sur les constructions.

- un secteur UCapr, secteur de protection des champs captants et sensible par temps de pluie.

- un secteur UCb d'incitation à la densification plus faible.

- un secteur UCbr, d'incitation à la densification plus faible, inclus dans le périmètre sensible par temps de pluie, et où des prescriptions particulières sont prises pour limiter les inondations et leurs impacts sur les constructions.

- un secteur UCc, situé au Nord de la commune, de part et d'autre de l'autoroute A 21, où certaines prescriptions sont édictées.

- un secteur UCd, correspondant à la zone mitoyenne de la canalisation de gaz,

- un secteur UCe, situé le long de la RD 917, aux prescriptions paysagères plus importantes.

Ce secteur comprend un sous-secteur UCea faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de

programmation.

\* **La zone UD** : correspondant à d'anciennes cités minières (La Clochette, La Solitude, La Ferronnière, Godion), considérées comme de véritables éléments du patrimoine historique de Douai qu'il est nécessaire de préserver et de valoriser. Ces quartiers sont ainsi protégés au titre de l'article L 123 1 5 7° du code de l'urbanisme.

Elle comporte deux secteurs:

- un secteur UDr, inclus dans le périmètre sensible par temps de pluie, et où des prescriptions particulières sont prises pour limiter les inondations et leurs impacts sur les constructions.

- un secteur UDrt soumis au risque technologique lié à l'Usine SOGIF AIR LIQUIDE classée SEVESO.

\* **La zone UE** : zone d'activités.

Elle comprend les quartiers où sont regroupées les usines et les installations portuaires.

Elle comporte deux secteurs:

- UEa, groupant les installations militaires

- UEb, réservé à la station d'épuration et à son extension.

\* **La zone UEd** : zone d'activités.

Elle correspond à la zone d'activités de Dorignies. Elle accueille des bâtiments à usage industriel, portuaire, d'entrepôts et de négoce, ainsi qu'aux services et activités annexes qui y sont liés.

\* **La zone UM** :

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à recevoir à la fois des logements et des bureaux ou / et activités sur le site du Raquet. Elle comporte un secteur UMa présentant des dispositions particulières à certains articles.

\* **La zone US** :

Zone urbaine réservée aux installations liées aux activités sportives et de loisirs ; Parc des Expositions et ses parking.

2) Les zones à urbaniser à caractère naturel, destinées à être ouvertes à l'urbanisation :

\* **La zone 1AU** :

Zone non équipée destinée à l'urbanisation future, mais où les opérations d'ensemble peuvent être admises sous condition.

Elle est à vocation d'habitat et correspond au lieudit « Cinq chemins » à Wagnonville.

\* **La zone 1AUS** :

Zone non équipée réservée aux installations liées aux activités sportives et de loisirs Rivage Gayant.

3) Les zones agricoles équipées ou non permettent la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique :

\* **La zone A** : zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte un secteur Ac préservé de toute constructibilité, un secteur Ap, de protection de la vallée de l'Escrebieux (PIG), un secteur Art soumis au risque technologique, un secteur Ah constitué d'un bâti dispersé et un secteur Ahrt constitué d'un bâti dispersé soumis au risque technologique, un secteur Ahp constitué d'un bâti dispersé et faisant partie du Projet d'Intérêt Général.

4) Les zones naturelles et forestières équipées ou non, permettent la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels :

\* **La zone N** : zone naturelle protégée, pouvant recevoir des activités de sports et de loisirs.

Elle comporte :

- Un secteur Np, faisant partie du Projet d'Intérêt Général (P.I.G.) de protection de la ressource en eau des champs captants de la vallée de l'Escrebieux (périmètre "vulnérable") et des mesures de protection plus générale du SAGE, dans lequel les travaux d'amélioration et de changement de destination des constructions et les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existantes sans changement de la surface initiale sont autorisés.

- Un secteur Np1, faisant partie du Projet d'Intérêt Général (P.I.G.) de protection de la ressource en eau des champs captants de la vallée de l'Escrebieux (périmètre "vulnérable") et des mesures de

protection plus générale du SAGE, dans lequel les constructions sont autorisées.

- Un secteur Nh, constitué d'un bâti dispersé, permettant une extension, un entretien et une réhabilitation de celui-ci (ex Frais Marais, Wagnonville) ;
- Un secteur Nl correspondant à des espaces de sports et loisirs (La Brayelle).
- Un secteur Nj correspondant à des espaces de jardins ouvriers
- Un secteur Nrt, soumis au risque technologique lié à l'Usine SOGIF classée SEVESO

espaces verts, sont énumérés à l'annexe "emplacements réservés" ; ils sont repérés sur le plan suivant la légende.

6) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ; ils sont repérés suivant la légende figurant sur le plan.

7) Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II et celles des zones naturelles dans le titre III du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

#### **SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

#### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL**

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

#### **ARTICLE 4 : INFORMATIONS DIVERSES**

Sur le territoire communal, il existe 4 puits de mine remblayés et dallés à la date d'approbation du présent PLU. Les terrains susceptibles d'être soumis à la répercussion d'affaissement miniers pouvant entraîner des dégâts aux constructions ont été répertoriés et repris sur le plan « obligations diverses » et sur le plan de zonage.

La zone d'intervention autour d'un puits de mine est constituée par un cercle de rayon égal à 15 m autour des puits matérialisés en surface, et à 30 m autour des puits non matérialisés en surface. Toute nouvelle construction ou tout ouvrage y sont interdits, cette zone devant rester accessible depuis la voie publique la plus proche afin de rendre possibles la surveillance et éventuellement des interventions pour complément de remblais.

Douai est classée en zone de sismicité 2 (aléa modéré). Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement sont à appliquer aux bâtiments selon leur catégorie d'importance.

#### **ARTICLE 5- ADAPTATIONS MINEURES**

Révision approuvée le 3 juillet 2009  
Modification simplifiée approuvée le 26 mars 2010  
Modification approuvée le 2 juillet 2010  
Révision simplifiée approuvée le 2 juillet 2010  
Modification le 6 juillet 2012  
Révision approuvée le 7 juin 2013  
Modification approuvée le 12 décembre 2014

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.  
Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

Révision approuvée le 3 juillet 2009  
Modification simplifiée approuvée le 26 mars 2010  
Modification approuvée le 2 juillet 2010  
Révision simplifiée approuvée le 2 juillet 2010  
Modification le 6 juillet 2012  
Révision approuvée le 7 juin 2013  
Modification approuvée le 12 décembre 2014

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

## CHAPITRE 1 - ZONE UA

---

### Préambule

Il s'agit de la zone urbaine mixte constituée de quartiers denses à caractère historique. Elle correspond approximativement au Site Inscrit de Douai. Elle comporte essentiellement des constructions à usage d'habitat, de commerces, de services et d'artisanat sans nuisances.

Elle comprend : un secteur UAa de protections particulières liées à la qualité architecturale des bâtiments.

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

#### ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination agricole ou forestière
- Les constructions à destination d'industrie
- Les constructions à destination d'entrepôt
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitations mobiles de plein air (campeurs, caravanes, camping cars, etc...) quelle qu'en soit la durée
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés, ainsi que les dépôts de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les dépôts d'hydrocarbures s'ils ne sont pas liés à des activités de garage.

#### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les établissements à destination artisanale à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de service tels que drogueries, boulangeries, laveries, parcs de stationnement... et s'il n'en résulte pas de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions et leurs annexes destinées, aux activités commerciales et de bureaux, à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les ouvrages de production d'énergies renouvelables à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction et qu'ils n'occasionnent pas de gêne pour le voisinage.

## **2. Risques et nuisances**

Conformément à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme indiquent dans leurs annexes, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

L'arrêté préfectoral du 15/04/2002 qui figure également dans les annexes du présent document renseigne sur les prescriptions d'isolement acoustique minimal à apporter à toute nouvelle construction dans les secteurs affectés par le bruit.

La commune est concernée par le risque retrait gonflement des argiles. Les sols argileux se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions. C'est pourquoi, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains concernés par le risque et d'adapter les techniques de constructions. Une carte départementale d'aléa retrait-gonflement des argiles permet de définir les secteurs concernés par le risque. Pour le département du Nord, elle est consultable dans les Services du Conseil Général du Nord ou sur les sites Internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) et [www.prim.net](http://www.prim.net).

La commune est également concernée par les remontées de nappes phréatiques variant de très faible à très forte, avec une nappe qui est sub-affleurante à certains endroits. Le pétitionnaire devra prendre toute mesure nécessaire pour limiter les effets des remontées de nappes sur les projets.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'accès doit avoir au moins 3 mètres de largeur. Il doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès aux voies publiques doivent toujours être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **3.2 Voirie**

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères, aux besoins des constructions et installations envisagées et

doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...) de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.

- Dans le cas d'opérations d'ensemble, en cas de voies non ouvertes à la circulation générale, un dispositif permettant l'accueil et la dissimulation des conteneurs pour les déchets ménagers doit être aménagé à l'entrée de la voie, et doté de tous les moyens d'entretien et de nettoyage.

## **ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### **4.2 ASSAINISSEMENT**

#### **4.2.1 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné par la communauté d'agglomération du Douaisis et le cas échéant un prétraitement des eaux doit être effectué au titre de la loi sur l'eau.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

#### **- Réseau séparatif :**

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif, les constructions autorisées par le caractère de la zone, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public construit à cet effet (assainissement de surface de type noues ou canal...).

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas, les constructions, voies et parkings devront respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

#### **- Réseau unitaire :**

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, et en cas de présence de réseau unitaire, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public construit à cet effet.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

Dans tous les cas, les constructions, voies et parkings devront respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

#### **4.2.2 Eaux usées et vannes**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) et le règlement d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **4.2.3 Eaux résiduaires non domestiques**

Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Si elle est autorisée, elle peut être soumise à un prétraitement approprié. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

### **4.3 RESEAUX ELECTRIQUES, GAZ ET TELECOMMUNICATIONS**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

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

Non réglementé.

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

**6.1** Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer (exception faite des éléments en saillie sur le domaine public : balcons, auvents et débords de toiture).

- à l'alignement des berges de la Scarpe repérées sur le plan de zonage.

**6.2** Toutefois le retrait est autorisé pour les cas suivants :

- Si un projet de construction s'inscrit dans un ordonnancement de façades existant en retrait de l'alignement, cet ordonnancement vaut alignement pour ledit projet de construction.

- En dehors du secteur UAa, lorsque le projet de construction intéresse un terrain d'au moins 2 000 m<sup>2</sup>.

**6.3** Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à la desserte par les réseaux
- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone

**6.4.** Une isolation par l'extérieur des constructions peut être envisagée sous réserve de tenir compte de la qualité architecturale de l'édifice et des caractéristiques de la voirie (largeur des trottoirs, sécurité). Le projet sera soumis pour avis au gestionnaire de la voirie.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** Dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies, en ordre continu.

De plus, l'implantation en limite séparative d'un bâtiment peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin, important, durable et régulièrement occupé.

**7.2** Au-delà d'une distance de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement, la construction en limite séparative n'est admise que dans l'un des cas suivants :

**7.2.1** Pour les bâtiments dont la hauteur sur ladite limite n'excède pas 3,20 mètres par rapport au terrain naturel du terrain sur lequel est érigée la construction et à condition que la pente des toitures vers le fond voisin n'excède pas 45°

**7.2.2** Lorsque les deux constructeurs sont d'accord pour édifier simultanément un bâtiment jointif sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur et en matériaux utilisés dans le cadre d'un plan masse d'ensemble des deux propriétés

**7.2.3** S'il s'agit d'adosser à un bâtiment déjà construit en limites séparatives une construction sensiblement équivalente en hauteur, en épaisseur et en matériaux utilisés

**7.2.4** En cas de reconstruction après un sinistre pour rétablir un bâtiment à l'identique

**7.3** Dans **tous** les cas où la construction n'est pas implantée le long des limites séparatives, la marge d'isolement entre le bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, avec un minimum de trois mètres.

d : supérieure ou égale à H/2, avec un minimum de 3 mètres.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX**

## AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance, sur une hauteur d'un mètre, les ouvrages de faible emprise comme par exemple les souches de cheminée.

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions, toutes annexes comprises, ne peut excéder :

- 60% des 150 premiers m<sup>2</sup> de l'unité foncière,
- 50% au-delà des 150 m<sup>2</sup>.

9.2 Toutefois, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé dans les cas suivants :

- Pour rétablir une continuité dans un alignement (dent creuse).
- En cas d'amélioration du confort des logements (cuisine, salle de bains, WC) sans augmentation du nombre de ceux-ci.
- En cas d'extension de rez-de-chaussée commercial, artisanal ou de service d'une superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres.
- S'il s'agit d'équipements publics, de bâtiments, installations, aménagements assurant une mission de service public ou d'intérêt collectif.
- S'il s'agit d'une reconstruction après sinistre de bâtiments existants.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 - Hauteur relative

- La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points, majorée de 3 mètres. **H = inférieure ou égale à D + 3 m.**
- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une longueur de 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou des limites qui s'y substituent.
- Si la construction est édifiée entre deux voies de largeur différente dont la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.
- Dans le cas d'équipements, bâtiments, installations, aménagement assurant une mission de service public ou d'intérêt collectif, la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points, majorée de 4 mètres : h inférieure ou égale à d+4.

### 10.2 - Hauteur absolue :

La hauteur absolue est la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise tels que souche de cheminée ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

La hauteur absolue des constructions à l'égout des toitures ne peut excéder 12 mètres. La hauteur des

toitures ne peut excéder 8 mètres au-dessus de l'égout.

Cependant, dans le secteur UAa de protection particulière, la hauteur à l'égout des toitures mesurée à l'alignement est obligatoirement celle de l'un des immeubles mitoyens protégés ou du plus proche bâtiment protégé ou maintenu au titre du Site Inscrit.

Si la hauteur du bâtiment mitoyen susvisé le plus élevé excède la distance horizontale entre cet immeuble et l'alignement opposé augmentée de 3 mètres, c'est la plus représentée des hauteurs des immeubles de la rue qui sera prise comme référence avec une tolérance de 0,50 mètre en plus ou en moins.

La hauteur au faîtage des immeubles dans le secteur UAa de "protection particulière" obéit aux mêmes règles.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour la reconstruction après sinistre de bâtiments existants et lorsqu'elles conduisent à porter atteinte à l'inscription du projet dans le bâti existant.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Toute intervention portant sur les immeubles existants ou à construire est soumise à la réglementation en vigueur. En aucun cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations nouvelles ne doit porter atteinte à la qualité du cadre urbain à l'intérieur duquel elles s'insèrent.

### 11.1 - Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (comme par exemple briques creuses, parpaings, etc...),
- L'utilisation de matériaux dits précaires (comme par exemple tôle ondulée, papier goudronné, etc...),
- L'emploi de matériaux factices ou d'imitation (comme par exemple fausse brique, faux pan de bois, ...).

### 11.2 - Dispositions générales :

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et réalisées en harmonie avec elles.
- Les murs et toitures de bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités avec le même soin que ceux de la construction principale et réalisés en harmonie avec elle.
- Les postes électriques, les installations de chauffage, de climatisation ou similaires, doivent être intégrés à la construction principale ou à une annexe de même aspect.
- Les garages doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public. Aucune propriété ne peut disposer de plus d'une porte charretière ou de garage par voie la desservant. Les portes doivent être traitées en menuiserie ou en serrurerie en harmonie avec l'ensemble des façades.
- Les opérations groupées doivent se caractériser par une unité de composition.
- Chaque immeuble d'habitation doit comporter un conduit de fumée. De même, en cas de réhabilitation ou d'aménagement d'immeubles d'habitation existants, les conduits de fumée existants sont à maintenir.
- Les antennes paraboliques soumises à autorisation sont celles dont les dimensions du réflecteur est supérieure à 1m ou celles concernant un immeuble situé dans le périmètre des monuments historiques (même si le réflecteur est inférieur à 1m).  
Les antennes ne doivent pas être installées sur les façades principales sur rue, balcons ou brisis de toiture. La pose est privilégiée sur les souches de cheminées ou dans les jardins. La couleur sera en harmonie avec le support (ton brique, gris foncé, transparent...).
- Les capteurs solaires : les dispositifs de captage solaire (panneaux thermiques ou

photovoltaïques) sont admis, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

- Les travaux d'isolation des murs par l'extérieur doivent permettre une bonne intégration de l'immeuble dans son environnement.

### 11.3 - Immeubles classés, inscrits, à protéger ou à maintenir au titre du Site Inscrit.

Avant de déposer tout Permis de Construire, le pétitionnaire effectue avec le concours de l'Architecte des Bâtiments de France des recherches sur l'immeuble lui-même et si nécessaire sur les immeubles voisins, afin de tendre à reconstituer les éléments architecturaux d'origine.

- Les immeubles situés autour de la place du Marché aux Poissons doivent avoir des menuiseries :
  - o de couleur bordeaux pour les immeubles protégés (inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques),
  - o de couleur grise pour les immeubles non protégés.
- Sont interdits les éléments saillants par rapport au nu de la maçonnerie, à l'exception :
  - o des persiennes extérieures fixées à la maçonnerie sans encadrement de baies rapporté en menuiserie,
  - o des stores sans coffrage et ne modifiant pas en position ouverte la proportion des baies ou la modénature,
  - o des enseignes commerciales,
  - o des vitrines en saillie par rapport au nu des maçonneries lorsque l'ordonnance générale du secteur n'y fait pas obstacle.
  - o des éléments de menuiserie intérieure aux baies à rez-de-chaussée des commerces, venant en saillie par rapport au nu des piédroits, à condition que cette saillie soit au moins égale au retrait latéral de l'élément en saillie par rapport aux piédroits.

### 11.4 - Immeubles neufs situés dans le secteur de protection particulière UAa :

- Les éléments caractéristiques de l'aspect extérieur, soit :
  - o ligne d'égout de toiture, parallèle à la rue principale,
  - o niveau des linteaux de baies à rez-de-chaussée ou arcatures,
  - o cordon de pierre marquant le premier étage,
  - o pente, volume et matériaux de toiture doivent être identiques à ceux d'un des immeubles mitoyens protégés ou du plus proche bâtiment protégé ou maintenu au titre du Site Inscrit.
- Sauf dans le cas des immeubles ordonnancés et reconstruits sous forme de reconstitution, la partie comprise entre la ligne marquant le premier étage et l'égout de toiture doit être revêtue d'un matériau unique, brique, béton blanc moulé, bouchardé ou brut de décoffrage ou enduit clair.
- Les immeubles ordonnancés et reconstruits sous forme de reconstitution doivent l'être en respectant rigoureusement la modénature et le rythme des bâtiments voisins et si possible avec des matériaux de récupération.
- Dans la partie comprise entre la ligne marquant le premier étage et la ligne d'égout de toiture, la surface cumulée des baies ne peut excéder 3/2 de celle des parties pleines. Sur toute section horizontale, la longueur cumulée des vides ne peut excéder deux fois celle des pleins.
- La largeur de chaque baie en rez-de-chaussée ne peut excéder 3,50 m.
- Les matériaux de toiture autorisés sont la tuile mécanique vieillie, l'ardoise, le zinc, le cuivre, le plomb, d'un modèle agréé par l'Architecte des Bâtiments de France.

#### 11.5 - Immeubles à démolir :

La confortation en l'état des immeubles portant atteinte au Site Inscrit et classés "à démolir" est interdite. Il peut être introduit des demandes de Permis de Construire visant à en modifier l'aspect. Le projet doit être établi en collaboration étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France.

#### 11.6 - Les clôtures :

La caractéristique de cette zone étant l'absolue continuité du bâti, les clôtures visibles du domaine public doivent être, sauf cas particuliers justifiés par l'intégration paysagère, en maçonnerie pleine, de même matériau que la construction principale. Ces murs peuvent comporter des baies libres architecturées s'ouvrant sur le domaine public.

#### 11.7 - Locaux pour les conteneurs de déchets ménagers :

En cas de création d'immeubles comprenant au moins 5 logements (y compris les meublés), des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des conteneurs pour les déchets ménagers doivent être aménagés. Ils doivent être intégrés dans l'architecture générale de l'immeuble et être adaptés au type de collecte en vigueur dans la commune.

Cette disposition s'applique également dans le cas de réhabilitation d'immeuble existant comprenant au moins 5 logements (y compris les meublés), ainsi que dans le cas de changement d'activité d'un commerce existant.

#### 11.8 – Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour la reconstruction après sinistre de bâtiments existant.

#### 11.9 – Divers :

- Les boîtes aux lettres en saillie sur le domaine public sont interdites,
- Les compteurs EDF/GDF, encastrés en façade, seront peints de la couleur du parement dans lequel ils s'insèrent.

### **ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes. Dans le cas d'un changement de destination des constructions existantes vers la destination habitation, la création de places de stationnement n'est obligatoire qu'à partir du deuxième logement créé.

L'obligation de création de places de stationnement s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Une aire de stationnement est composée d'une ou plusieurs places de stationnement.

La surface de plancher considérée pour le calcul des emplacements de stationnement est l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre.

En conséquence, des emplacements adéquats doivent être réalisés dans les conditions suivantes :

#### **12.1 Constructions à destination artisanale, de bureaux:**

- Pour les constructions situées le long de l'itinéraire du transport en commun en site propre (TSCP) : 1 place maximale de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions n'étant pas situées le long de l'itinéraire du transport en commun en site propre (TSCP) : 1 place maximale de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## 12.2 Habitat

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.
- Pour les logements étudiants, 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par 4 logements ou chambres lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Cette obligation de réaliser des aires de stationnement est valable aussi pour les changements de destination.

### **Pour les ensembles de logements destinés aux personnes âgées, il sera créé :**

- 1 place de stationnement pour 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements ou chambres à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.

### **Pour les immeubles à usage d'habitation faisant l'objet de division, de transformation ou d'extension :**

- 1 place de stationnement par nouveau logement créé devra être réalisée.

## 12.3 Equipements publics

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## 12.4 Stationnement deux roues non motorisées (cycles)

- Pour les constructions à usage d'habitation dépassant 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement minimum de 2 m<sup>2</sup> par logement doit être réalisé sous forme de local commun intégré dans l'immeuble.
  - o Cependant, pour les logements étudiants, un emplacement minimum de 1 m<sup>2</sup> par chambre doit être réalisé.
  - o Pour les ensembles de logements destinés aux personnes âgées, il sera créé un emplacement minimum de 1 m<sup>2</sup> par logement ou par chambre.
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, la superficie du local vélo sera :
  - o de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements d'une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> ;
  - o de 2 m<sup>2</sup> par logement pour les logements dont la superficie est supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.

Le local devra être intégré dans le projet même (à l'intérieur de l'immeuble ou sur la parcelle du projet) accessible de plain-pied et avoir un dimensionnement adapté. Pour une sécurité optimale, les locaux devront être clos et couverts en préférant pour les espaces extérieurs des stationnements à claire voie. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Pour les autres constructions, à destination autre qu'habitat et équipement public ou d'intérêt collectif, dépassant 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 m<sup>2</sup> par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher sous forme d'aire aménagée couverte ou non.
- En cas de construction d'un nouvel équipement public ou d'intérêt collectif, il est exigé un emplacement de 2 m<sup>2</sup> par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette règle ne s'applique pas pour l'extension ou la réhabilitation d'un équipement public ou d'intérêt collectif existant.

Les garages pour le stationnement deux roues non motorisées (cycles) seront dans la mesure du possible :

- sécurisés,
- situés à proximité immédiate des entrées pour réduire au maximum les trajets,

- être bien visibles et clairement signalés,
- être de préférence situés en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol et facile d'accès.

**12.6 En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'assiette de l'opération tout ou partie du nombre des places nécessaires au stationnement, le constructeur peut :**

- soit réaliser le nombre de places nécessaires sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat et dont il a la jouissance,
- soit obtenir une concession à long terme (15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit acquérir la ou les places imposées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit verser à la commune la participation prévue à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de réaliser des parcs publics de stationnement.

**ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence régionale et de croissance équivalente.

Les espaces plantés en terrasse sont admis.

Les projets des espaces plantés ou végétalisés (tels que jardins d'agrément, jardins potagers, toitures végétalisées, parkings verts, ...) des constructions doivent représenter au minimum 15% des surfaces des parcelles supérieures à 400 m<sup>2</sup>, sauf en cas de construction, d'extension ou de réhabilitation d'équipement public ou d'intérêt collectif .

En cas de construction d'équipement public ou d'intérêt collectif, les projets des espaces plantés ou végétalisés des constructions nouvelles doivent représenter au minimum 5% des surfaces des parcelles supérieures à 400 m<sup>2</sup>.

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

**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

---

## CHAPITRE 2 - ZONE UB

---

### PREAMBULE

Il s'agit de la zone urbaine mixte périphérique du centre. Elle est constituée par les quartiers des boulevards compris entre ceux-ci et le centre. Elle peut être confortée par une certaine densification.

Elle peut accueillir de l'habitat, des commerces, des services et bureaux et des activités sans risques ni nuisances.

Elle comporte un secteur UBr, périmètre sensible par temps de pluie, où des prescriptions particulières sont prises pour limiter les inondations et leurs impacts sur les constructions.

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

#### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination agricole ou forestière
- Les constructions à destination d'industrie
- Les constructions à destination d'entrepôt
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitations mobiles de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars, etc...) quelle qu'en soit la durée
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés, ainsi que les dépôts de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les dépôts d'hydrocarbures s'ils ne sont pas liés à des activités de garage.

En outre sont interdits dans le secteur UBr :

- Les constructions en sous-sol dotées d'un accès sur l'extérieur.
- Les constructions, quelles qu'elles soient, dont les seuils de porte et les ouvertures se situent à une cote altimétrique inférieure à 0,30 m par rapport à l'axe de la chaussée.

#### ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

##### 1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les établissements à destination artisanale à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de service tels que drogueries, boulangeries, laveries, parcs de stationnement... et s'il n'en résulte pas de nuisances pour le voisinage.

- Les constructions et leurs annexes destinées aux activités commerciales et de bureaux, à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone
- Les ouvrages de production d'énergies renouvelables à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction et qu'ils n'occasionnent pas de gêne pour le voisinage.

## **2. Risques et nuisances**

Conformément à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme indiquent dans leurs annexes, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

L'arrêté préfectoral du 15/04/2002 qui figure également dans les annexes du présent document renseigne sur les prescriptions d'isolement acoustique minimal à apporter à toute nouvelle construction dans les secteurs affectés par le bruit.

La commune est concernée par le risque retrait gonflement des argiles. Les sols argileux se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions. C'est pourquoi, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains concernés par le risque et d'adapter les techniques de constructions. Une carte départementale d'aléa retrait-gonflement des argiles permet de définir les secteurs concernés par le risque. Pour le département du Nord, elle est consultable dans les Services du Conseil Général du Nord ou sur les sites Internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) et [www.prim.net](http://www.prim.net).

Le secteur UBr est inclus dans le périmètre sensible par temps de pluie.

Cette zone est concernée par la présence de sites et sols pollués ou potentiellement pollués repérés au plan de zonage par un indice n. Sur ces sites, le pétitionnaire de tout projet de construction ou installation doit faire la preuve que le type d'occupation des sols prévu est compatible avec la pollution résiduelle du sol.

La commune est également concernée par les remontées de nappes phréatiques variant de très faible à très forte, avec une nappe qui est sub-affleurante à certains endroits. Le pétitionnaire devra prendre toute mesure nécessaire pour limiter les effets des remontées de nappes sur les projets.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

- L'accès doit avoir au moins 3 mètres de largeur. Il doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.  
Les accès aux voies publiques doivent toujours être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie

concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **3.2 Voirie**

Les voies ouvertes à la circulation doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Avoir une largeur d'au moins 8 mètres de plate-forme dont 5 mètres de chaussée. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement avec un minimum de 3 m de chaussée pour les voies à sens unique.
- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères, aux besoins des constructions et installations envisagées et doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...) de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.
- Dans le cas d'opérations d'ensemble, en cas de voies non ouvertes à la circulation générale, un dispositif permettant l'accueil et la dissimulation des conteneurs pour les déchets ménagers doit être aménagé à l'entrée de la voie, et doté de tous les moyens d'entretien et de nettoyage.

## **ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### **4.2 ASSAINISSEMENT**

#### **4.2.1 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné par la communauté d'agglomération du Douaisis et le cas échéant un prétraitement des eaux doit être effectué au titre de la loi sur l'eau.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

#### **- Réseau séparatif :**

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif, les constructions autorisées par le caractère de la zone, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public construit à cet effet (assainissement de surface de type noues ou canal...).

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas, les constructions, voies et parkings devront respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

#### **- Réseau unitaire :**

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, et en cas de présence de réseau unitaire, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public construit à cet effet.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

Dans tous les cas, les constructions, voies et parkings devront respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

**Dans les secteurs n repérés au plan de zonage**, la qualité des eaux infiltrées doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur. La présence de pollutions doit être prise en compte et le mode de gestion des eaux pluviales adapté pour ne pas impacter l'environnement et détériorer la qualité des eaux souterraines. L'infiltration est possible mais elle ne doit pas conduire à un lessivage des pollutions vers la nappe souterraine. L'accord du gestionnaire du réseau d'assainissement est requis au préalable.

#### **4.2.2 Eaux usées et vannes**

En réseau collectif d'assainissement, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) et le règlement d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

**Dans les secteurs n repérés au plan de zonage**, l'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement est réglementée et doit faire l'objet d'un accord préalable avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. Si elle est autorisée, elle peut être soumise à un prétraitement approprié. En cas d'assainissement non collectif, une étude spécifique est nécessaire. La qualité des eaux infiltrées doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur. La présence de pollutions doit être prise en compte et le mode de gestion des eaux usées adapté pour ne pas détériorer la qualité des eaux souterraines. L'accord du service assainissement compétente est requis au préalable.

#### **4.2.3 Eaux résiduaires non domestiques**

Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Si elle est autorisée, elle peut être soumise à un prétraitement approprié. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### **4.2.4 L'assainissement non collectif**

La zone est concernée par une zone d'assainissement non collectif dont le plan figure dans les annexes sanitaires.

En l'absence d'un réseau de caractéristiques suffisantes ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

### **4.3 RÉSEAUX ÉLECTRIQUES, GAZ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

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

Non réglementé.

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

**6.1** Sur les terrains dont la longueur de façade est inférieure ou égale à 20 mètres, les constructions doivent être édifiées en totalité ou partiellement à l'alignement des constructions existantes sur les terrains voisins.

**6.2** Sur les terrains dont la longueur de façade est supérieure à 20 mètres, les constructions peuvent être édifiées en totalité ou partiellement soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement.

Ce retrait ne peut être inférieur :

- à 4 mètres de l'alignement de la voie si celle-ci a une largeur inférieure à 10 mètres,
- à 3 mètres de l'alignement si la voie a une largeur supérieure à 10 mètres.

**6.3** Terrains riverains du plan d'eau de la Scarpe : le long des berges repérées sur le plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

**6.4** Dans tous les cas, les façades peuvent comporter des retraits ou des saillies d'architecture. Ces dernières doivent dégager une hauteur libre de 4 mètres au-dessus du sol si la construction est à l'alignement de la voie publique. Ces retraits ou saillies doivent respecter les héberges communes ou pignons mitoyens.

**6.5** Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas lorsqu'elles conduisent à porter atteinte à l'inscription du projet dans le bâti existant et pour :

- la reconstruction après sinistre de bâtiments existants et aux ouvrages techniques nécessaires à la desserte par les réseaux.

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

**6.6.** Une isolation par l'extérieur des constructions peut être envisagée sous réserve de tenir compte de la qualité architecturale de l'édifice et des caractéristiques de la voirie (largeur des trottoirs, sécurité). Le projet sera soumis pour avis au gestionnaire de la voirie.

#### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**7.1** La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, hormis les petits éléments sur toiture (tels que lucarnes, cheminées...), au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points diminués de 4 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

d : supérieure ou égale à h moins 4 mètres

d : supérieure ou égale à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas lorsqu'elle conduit à porter atteinte à l'inscription du projet dans le bâti existant.

**7.2** Toutefois, la construction de bâtiments mitoyens ou jouxtant la limite séparative est admise dans les cas suivants :

**7.2.1** A l'intérieur d'une bande de 15 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul ou de la limite de constructibilité qui s'y substitue. Cette règle est impérative lorsqu'il s'agit de compléter un alignement continu.

**7.2.2** Au-delà de la bande des 15 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul ou de la limite de constructibilité qui s'y substitue :

- a) Lorsqu'il s'agit d'extension de l'habitation (y compris les vérandas), de bâtiments annexes à l'habitation, ou de bâtiments à usage commercial, artisanal ou de dépôts dont la hauteur au droit des limites séparatives n'excède pas 3,20 mètres par rapport au terrain naturel du terrain sur lequel est érigée la construction et sous réserve que la pente des toitures vers le fonds voisin n'excède pas 45°.
- b) Lorsqu'il s'agit d'amélioration du confort des logements (sanitaire, cuisine) sans augmentation du nombre de ceux-ci, dont la hauteur au droit des limites séparatives n'excède pas 3,20 mètres par rapport au terrain naturel du terrain sur lequel est érigée la construction et sous réserve que la pente des toitures vers le fonds voisin n'excède pas 45°.
- c) Lorsque les constructeurs sont d'accord pour édifier simultanément un bâtiment jointif sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur et en matériaux utilisés dans le cadre d'un plan masse d'ensemble des deux propriétés.

- d) Lorsqu'il s'agit de locaux à usage d'activités présentant un lien direct avec l'exploitation ferroviaire. Dans cette hypothèse, le pétitionnaire doit apporter la preuve du lien direct de son activité avec l'exploitation ferroviaire.
- e) En cas de reconstruction après un sinistre pour rétablir un bâtiment à l'identique.
- f) Les abris de jardin doivent s'implanter à un mètre minimum des limites séparatives.

**7.3** Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à la desserte par les réseaux et aux équipements publics, ou bâtiments, installations, aménagements assurant une mission de service public (ou d'intérêt général).

#### **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance, sur une hauteur d'un mètre, les ouvrages de faible emprise comme par exemple les souches de cheminée.

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ne sont pas soumises aux dispositions précédentes, les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise des constructions ne peut excéder :

- Constructions à usage d'habitat :
  - 60% pour les 300 premiers m<sup>2</sup> de surface de terrain,
  - 40% pour les m<sup>2</sup> suivants +10% pour les constructions annexes (c'est à dire séparées du bâtiment d'habitation : garage, dépendance, abri de jardin...) et les vérandas.
- Constructions à usage commercial, artisanal, industriel ou de bureaux :
  - 60% de la superficie de l'unité foncière.

**Toutefois**, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé dans les cas suivants :

- Pour rétablir une continuité dans un alignement (dent creuse).
- En cas d'amélioration du confort des logements (cuisine, salle de bain, WC) sans augmentation du nombre de ceux-ci.
- S'il s'agit d'équipements publics ou de bâtiments, installations, aménagements assurant une mission de service public.
- Pour la reconstruction après sinistre de bâtiments existants.
- En cas d'extension de rez-de-chaussée commercial, artisanal ou de service d'une superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur inférieure ou égale à 3,20 m.

En cas d'opérations intéressant un îlot complet ou une part importante d'îlot couvrant au moins 3 000 m<sup>2</sup>, le coefficient d'emprise devra être inférieur à 60% compte tenu des articles 12 et 13 qui sont

prépondérants.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 - Hauteur relative :**

- La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

H : inférieure ou égale à d.

- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une longueur de 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou des limites réglementaires qui s'y substituent.

### **10.2 - Hauteur absolue :**

La hauteur absolue est la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise tels que souche de cheminée ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 20 mètres au faîtage. Le dépassement de la hauteur absolue est autorisé pour des bâtiments à caractère public ayant valeur de symboles ou de signal.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas lorsqu'elles conduisent à porter atteinte à l'inscription du projet dans le bâti existant et pour la reconstruction après sinistre de bâtiments existants.

Ne sont pas soumises aux dispositions précédentes, les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à la desserte par les réseaux et aux équipements publics, ou bâtiments, installations, aménagements assurant une mission de service public (ou d'intérêt général).

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En aucun cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations nouvelles ne doit porter atteinte à la qualité du cadre urbain à l'intérieur duquel elles s'insèrent.

### 11.1 - Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (comme par exemple briques creuses, parpaings, etc...),
- L'utilisation de matériaux dits précaires (comme par exemple tôle ondulée, papier goudronné, etc...),
- L'emploi de matériaux factices ou d'imitation (comme par exemple fausse brique, faux pan de bois, ...).

### 11.2 - Dispositions générales :

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et réalisées en harmonie avec elles.
- Les murs et toitures de bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités avec le même soin que ceux de la construction principale et réalisés en harmonie avec elle.
- Les postes électriques, les installations de chauffage, de climatisation ou similaires, doivent être intégrés à la construction principale ou à une annexe de même aspect.
- Les garages doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public. Les portes doivent être traitées en harmonie avec l'ensemble des façades.
- Les opérations d'ensemble doivent se caractériser par une unité de composition.
- Chaque immeuble d'habitation doit comporter un conduit de fumée. De même, en cas de réhabilitation ou d'aménagement d'immeubles d'habitation existants, les conduits de fumée existants sont à maintenir.
- Les antennes paraboliques soumises à autorisation sont celles dont les dimensions du réflecteur est supérieure à 1m ou celles concernant un immeuble situé dans le périmètre des monuments historiques (même si le réflecteur est inférieur à 1m).  
Les antennes ne doivent pas être installées sur les façades principales sur rue, balcons ou brisis de toiture. La pose est privilégiée sur les souches de cheminées ou dans les jardins. La couleur sera en harmonie avec le support (ton brique, gris foncé, transparent...).
- Les capteurs solaires: Les dispositifs de captage solaire (panneaux thermiques et photovoltaïques) sont admis, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.
- Les travaux d'isolation des murs par l'extérieur doivent permettre une bonne intégration de l'immeuble dans son environnement.

### 11.3 - Les clôtures :

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives avec ou sans grillage, soit des murs bahuts (surmontés ou non d'une grille ou d'un grillage), soit des grilles ou grillages résistants (éventuellement doublés de haies vives).

- Sur rue et à l'alignement, leur hauteur totale ne peut excéder 1,50 mètre dont 0,60 mètre pour le mur-bahut.
- Sur cour, marge de recul ou jardin, leur hauteur totale ne peut excéder 2,20 mètres dont 0,60 mètre pour le mur-bahut.

Des clôtures pleines de 2,20 mètres maximum ne sont autorisées sur rues que lorsqu'elles répondent :

- au caractère des constructions édifiées sur le terrain (unité absolue de matériau avec la construction principale)
- ou en cas de dent creuse, lorsqu'elles répondent au caractère des constructions édifiées sur les terrains proches (unité absolue de matériau avec une des constructions voisines)
- ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Des clôtures pleines de 2,20 mètres de hauteur maximum ne sont autorisées sur jardin que si elles répondent aux mêmes conditions et si tous les propriétaires en cause en sont d'accord.

Le matériau utilisé principalement sera la brique. Sont également tolérés, les parpaings (enduits à la chaux, ou enduits au ciment et peints), les plaques et poteaux béton (peints), et les panneaux en bois

tressé (de type claustra).

Toutefois, la hauteur des clôtures doit répondre aux prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France. Dans ce cas, les règles précédentes ne s'appliquent pas.

#### 11.4 - Locaux pour les conteneurs de déchets ménagers :

En cas de création d'immeubles comprenant au moins 5 logements (y compris les meublés), des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des conteneurs pour les déchets ménagers doivent être aménagés. Ils doivent être intégrés dans l'architecture générale de l'immeuble et être adaptés au type de collecte en vigueur dans la commune.

Cette disposition s'applique également dans le cas de réhabilitation d'immeuble existant comprenant au moins 5 logements (y compris les meublés), ainsi que dans le cas de changement d'activité d'un commerce existant.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour la reconstruction après sinistre de bâtiments existants.

#### 11.5 – Divers :

- Les boîtes aux lettres en saillie sur le domaine public sont interdites,
- Les compteurs EDF/GDF, encastrés en façade, seront peints de la couleur du parement dans lequel ils s'insèrent.

### **ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes. Dans le cas d'un changement de destination des constructions existantes vers la destination habitation, la création de places de stationnement n'est obligatoire qu'à partir du deuxième logement créé.

L'obligation de création de places de stationnement s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Une aire de stationnement est composée d'une ou plusieurs places de stationnement.

La surface de plancher considérée pour le calcul des emplacements de stationnement est l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre.

En conséquence, des emplacements adéquats doivent être réalisés dans les conditions suivantes :

#### **12.1 Constructions à destination artisanale et de bureaux**

- Pour les constructions situées le long de l'itinéraire du transport en commun en site propre (TSCP) : 1 place maximale de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions n'étant pas situées le long de l'itinéraire du transport en commun en site propre (TSCP) : 1 place maximale de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## 12.2 Habitat

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.
- Pour les logements étudiants, 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par 4 logements ou chambres lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Cette obligation de réaliser des aires de stationnement est valable aussi pour les changements de destination.

### **Pour les ensembles de logements destinés aux personnes âgées, il sera créé :**

- 1 place de stationnement pour 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements et chambres à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.

### **Pour les immeubles à usage d'habitation faisant l'objet de division ou de transformation :**

- 1 place de stationnement par nouveau logement créé devra être réalisée.

## 12.3 Équipements publics

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## 12.4 Stationnement deux roues non motorisées (cycles)

- Pour les constructions à usage d'habitation dépassant 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement minimum de 2 m<sup>2</sup> par logement doit être réalisé sous forme de local commun intégré dans l'immeuble.
  - o Cependant, pour les logements étudiants, un emplacement minimum de 1 m<sup>2</sup> par chambre doit être réalisé.
  - o Pour les ensembles de logements destinés aux personnes âgées, il sera créé un emplacement minimum de 1 m<sup>2</sup> par logement ou par chambre.
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, la superficie du local vélo sera :
  - o de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements d'une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> ;
  - o de 2 m<sup>2</sup> par logement pour les logements dont la superficie est supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.

Le local devra être intégré dans le projet même (à l'intérieur de l'immeuble ou sur la parcelle du projet) accessible de plain-pied et avoir un dimensionnement adapté. Pour une sécurité optimale, les locaux devront être clos et couverts en préférant pour les espaces extérieurs des stationnements à claire voie. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements »

- Pour les autres constructions, à destination autre qu'habitat et équipement public ou d'intérêt collectif, dépassant 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 m<sup>2</sup> par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher sous forme d'aire aménagée couverte ou non.
- En cas de construction d'un nouvel équipement public ou d'intérêt collectif, il est exigé un emplacement de 2 m<sup>2</sup> par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette règle ne s'applique pas pour l'extension ou la réhabilitation d'un équipement public ou d'intérêt collectif existant.

Les garages pour le stationnement deux roues non motorisées (cycles) seront dans la mesure du possible :

- sécurisés,
- situés à proximité immédiate des entrées pour réduire au maximum les trajets,

- être bien visibles et clairement signalés,
- être de préférence situés en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol et facile d'accès.

**12.5 En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'assiette de l'opération tout ou partie du nombre des places nécessaires au stationnement, le constructeur peut**

- soit réaliser le nombre de places nécessaires sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat et dont il a la jouissance,
- soit obtenir une concession à long terme (15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit acquérir la ou les places imposées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit verser à la commune la participation prévue à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de réaliser des parcs publics de stationnement.

**ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les reculs sur alignement, s'ils sont clos, doivent être plantés. S'ils ne sont pas clos, ils doivent être maintenus en bon état d'entretien par le propriétaire, quel qu'en soit l'usage.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence régionale et de croissance équivalente.

Les espaces plantés en terrasse sont admis.

Les projets des espaces plantés ou végétalisés (tel que jardins d'agrément ou jardins potagers, toitures végétalisées, parking verts, ...) des constructions nouvelles doivent représenter au minimum 15% des surfaces des parcelles supérieures à 400 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement et délimitées par des haies arbustives.

Les opérations d'ensemble doivent comporter 10% de leur surface en espaces plantés communs, dont au moins 50% d'un seul tenant.

**Plantation le long de l'emprise ferroviaire :**

Conformément à la loi du 15 juillet 1845, aucun arbre à hautes tiges ne doit être planté dans une distance inférieure à 6 m de l'emprise ferroviaire.

**SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

---

## CHAPITRE 3 - ZONE UBa

---

### PREAMBULE

L'emprise de cette zone urbaine mixte correspond au terrain de l'ancien Arsenal de Douai.

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

#### ARTICLE UBa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination d'entrepôt
- Les constructions à destination artisanale
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitations mobiles de plein air (campeurs, caravanes, camping cars, etc...)
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles et de matériaux de démolition.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

#### ARTICLE UBa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'activités tertiaires (commerces et bureaux) ne produisant pas de nuisances.
- Les constructions à destination d'habitation à condition :
  - o qu'elles soient liées aux constructions d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du présent PLU,
  - o ou qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les ouvrages de production d'énergies renouvelables à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction et qu'ils n'occasionnent pas de gêne pour le voisinage.

##### 2. Risques et nuisances

Conformément à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme indiquent

dans leurs annexes, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

L'arrêté préfectoral du 15/04/2002 qui figure également dans les annexes du présent document renseigne sur les prescriptions d'isolement acoustique minimal à apporter à toute nouvelle construction dans les secteurs affectés par le bruit.

La commune est concernée par le risque retrait gonflement des argiles. Les sols argileux se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions. C'est pourquoi, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains concernés par le risque et d'adapter les techniques de constructions. Une carte départementale d'aléa retrait-gonflement des argiles permet de définir les secteurs concernés par le risque. Pour le département du Nord, elle est consultable dans les Services du Conseil Général du Nord ou sur les sites Internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) et [www.prim.net](http://www.prim.net).

La commune est également concernée par les remontées de nappes phréatiques variant de très faible à très forte, avec une nappe qui est sub-affleurante à certains endroits. Le pétitionnaire devra prendre toute mesure nécessaire pour limiter les effets des remontées de nappes sur les projets.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UBa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

- L'accès ne peut jamais avoir moins de 3 mètres de largeur et permettre les manœuvres des véhicules de livraison. Il doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voirie.

Afin de garantir toutes les possibilités d'intervention en cas d'aménagement ultérieur de voirie, les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Des aires de chargement et de déchargement doivent être aménagées en dehors des voies.

#### **3.2 - Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères, aux besoins des constructions et installations envisagées et doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

### **ARTICLE UBa 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

## **4.2 - ASSAINISSEMENT**

### **4.2.1 Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné par la communauté d'agglomération du Douaisis et le cas échéant un prétraitement des eaux doit être effectué au titre de la loi sur l'eau.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

#### **- Réseau séparatif :**

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif, les constructions autorisées par le caractère de la zone, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public construit à cet effet (assainissement de surface de type noues ou canal...).

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas, les constructions, voies et parkings devront respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

#### **- Réseau unitaire :**

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, et en cas de présence de réseau unitaire, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public construit à cet effet.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

Dans tous les cas, les constructions, voies et parkings devront respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

### **4.2.2 Eaux usées et vannes :**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) et le règlement d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **4.2.3 Eaux résiduaire non domestiques**

Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaire autres que domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Si elle est autorisée, elle peut être soumise à un prétraitement approprié. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### **4.2.4 L'assainissement non collectif**

La zone est concernée par une zone d'assainissement non collectif dont le plan figure dans les annexes sanitaires.

En l'absence d'un réseau de caractéristiques suffisantes ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

### **4.3 RESEAUX ELECTRIQUES, GAZ ET TELECOMMUNICATIONS**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

### **ARTICLE UBa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

1. Les constructions doivent être implantées en totalité ou partiellement :

- soit à l'alignement
- soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour la reconstruction après sinistre de bâtiments existants et aux ouvrages techniques nécessaires à la desserte des réseaux.

3.. Une isolation par l'extérieur des constructions peut être envisagée sous réserve de tenir compte de la qualité architecturale de l'édifice et des caractéristiques de la voirie (largeur des trottoirs, sécurité).

Le projet sera soumis pour avis au gestionnaire de la voirie.

#### **ARTICLE UBa 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions doivent être implantées en limite séparatives ou à une distance égale à la moitié de leur hauteur (à l'égout du toit) avec un minimum de 3 mètres.

2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour la reconstruction après sinistre de bâtiments existants, et aux ouvrages techniques nécessaires à la desserte des réseaux.

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

L'implantation des constructions doit respecter une distance minimale de 5 mètres entre chaque bâtiment.

#### **ARTICLE UBa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UBa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise exclus.

La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 20 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour la reconstruction après sinistre de bâtiments existants.

#### **ARTICLE UBa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives avec ou sans grillage, soit des murs bahuts (surmontés d'une grille), soit des grilles ou grillages résistants (éventuellement doublés de haies vives).

Sur rue et à l'alignement, leur hauteur totale ne peut excéder 1,50 mètre dont 0,60 mètre pour le mur-bahut. Toutefois cette hauteur totale peut être dépassée pour des raisons de sécurité avérées.

##### Locaux pour les conteneurs de déchets ménagers :

En cas de création d'immeuble comprenant au moins 5 logements (y compris les meublés), des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des conteneurs pour les déchets ménagers doivent être aménagés. Ils doivent être intégrés dans l'architecture générale de l'immeuble et être adaptés au type

de collecte en vigueur dans la commune.

Cette disposition s'applique également dans le cas de réhabilitation d'immeuble existant comprenant au moins 5 logements (y compris les meublés), ainsi que dans le cas de changement d'activité d'un commerce existant.

Les antennes paraboliques soumises à autorisation sont celles dont les dimensions du réflecteur est supérieure à 1m ou celles concernant un immeuble situé dans le périmètre des monuments historiques (même si le réflecteur est inférieur à 1m).

Les antennes ne doivent pas être installées sur les façades principales sur rue, balcons ou brisis de toiture. La pose est privilégiée sur les souches de cheminées ou dans les jardins. La couleur sera en harmonie avec le support (ton brique, gris foncé, transparent...).

Les capteurs solaires : les dispositifs de captage solaire (panneaux thermiques ou photovoltaïques) sont admis, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Ils doivent impérativement se situer sur le même plan (même inclinaison) que les façades ou les toitures des bâtiments. Ils peuvent être en saillie, à condition que celle-ci ne dépasse pas 0,20m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour la reconstruction après sinistre de bâtiments existants.

Les travaux d'isolation des murs par l'extérieur doivent permettre une bonne intégration de l'immeuble dans son environnement.

#### Divers :

- Les boîtes aux lettres en saillie sur le domaine public sont interdites,
- les compteurs EDF/GDF, encastrés en façade, seront peints de la couleur du parement dans lequel ils s'insèrent.

## **ARTICLE UBa 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes. Dans le cas d'un changement de destination des constructions existantes vers la destination habitation, la création de places de stationnement n'est obligatoire qu'à partir du deuxième logement créé.

L'obligation de création de places de stationnement s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Une aire de stationnement est composée d'une ou plusieurs places de stationnement.

La surface de plancher considérée pour le calcul des emplacements de stationnement est l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre.

En conséquence, des emplacements adéquats doivent être réalisés dans les conditions suivantes :

### **12.1 Constructions à destination de bureaux**

- Pour les constructions situées le long de l'itinéraire du transport en commun en site propre (TSCP) : 1 place maximale de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions n'étant pas situées le long de l'itinéraire du transport en commun en site propre (TSCP) : 1 place maximale de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.2 Habitat**

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.
- Pour les logements étudiants, 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par 4 logements ou chambres lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Cette obligation de réaliser des aires de stationnement est valable aussi pour les changements de destination

#### **Pour les immeubles à usage d'habitation faisant l'objet de division ou de transformation**

- 1 place de stationnement par nouveau logement créé devra être réalisée.

### **12.3 Equipements publics**

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### **12.4 Stationnement deux roues non motorisées (cycles)**

- Pour les constructions à usage d'habitation dépassant 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement minimum de 2 m<sup>2</sup> par logement doit être réalisé sous forme de local commun intégré dans l'immeuble.
  - o Cependant, pour les logements étudiants, un emplacement minimum de 1 m<sup>2</sup> par chambre doit être réalisé.
  - o Pour les ensembles de logements destinés aux personnes âgées, il sera créé un emplacement minimum de 1 m<sup>2</sup> par logement ou par chambre.
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, la superficie du local vélo sera :
  - o de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements d'une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> ;
  - o de 2 m<sup>2</sup> par logement pour les logements dont la superficie est supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.

Le local devra être intégré dans le projet même (à l'intérieur de l'immeuble ou sur la parcelle du projet) accessible de plain-pied et avoir un dimensionnement adapté. Pour une sécurité optimale, les locaux devront être clos et couverts en préférant pour les espaces extérieurs des stationnements à claire voie. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements »

- Pour les autres constructions, à destination autre qu'habitat et équipement public ou d'intérêt collectif, dépassant 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 m<sup>2</sup> par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher sous forme d'aire aménagée couverte ou non.
- En cas de construction d'un nouvel équipement public ou d'intérêt collectif, il est exigé un emplacement de 2 m<sup>2</sup> par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette règle ne s'applique pas pour l'extension ou la réhabilitation d'un équipement public ou d'intérêt collectif existant.

Les garages pour le stationnement deux roues non motorisées (cycles) seront dans la mesure du possible :

- sécurisés,
- situés à proximité immédiate des entrées pour réduire au maximum les trajets,
- être bien visibles et clairement signalés,
- être de préférence situés en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol et facile d'accès.

**12.5 En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'assiette de l'opération tout ou partie du nombre des places nécessaires au stationnement, le constructeur peut**

- soit réaliser le nombre de places nécessaires sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat et dont il a la jouissance,
- soit obtenir une concession à long terme (15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit acquérir la ou les places imposées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit verser à la commune la participation prévue à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de réaliser des parcs publics de stationnement.

**ARTICLE UBa 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

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

**ARTICLE UBa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

---

## CHAPITRE 4 - ZONE UC

---

### PREAMBULE

Il s'agit de la zone urbaine mixte de moyenne et faible densité constituant les faubourgs et hameaux de la périphérie de Douai, à vocation essentielle d'habitat.

Cette zone est susceptible de densification plus ou moins forte. Elle comporte :

- un secteur UCa d'incitation à la densification.
  - un sous-secteur UCaf (secteur Dumez) où est imposée une densité minimale.
  - un secteur UCap faisant partie du Projet d'Intérêt Général (PIG) de protection de la ressource en eau des champs captants de la vallée de l'Escrebieux (périmètre « vulnérable »)
  - un secteur UCapa affecté à l'enseignement agricole et à l'élevage (Lycée Agricole et Horticole de Douai-Wagnonville), et faisant également partie du périmètre de protection des champs captants de la vallée de l'Escrebieux (PIG).
  - un secteur UCar, d'incitation à la densification, faisant partie du périmètre sensible par temps de pluie, et où des prescriptions particulières sont prises pour limiter les inondations et leurs impacts sur les constructions.
  - un secteur UCapr, secteur de protection des champs captants et sensible par temps de pluie.
  - un secteur UCb d'incitation à la densification plus faible.
  - un secteur UCbr, d'incitation à la densification plus faible, inclus dans le périmètre sensible par temps de pluie, et où des prescriptions particulières sont prises pour limiter les inondations et leurs impacts sur les constructions.
  - un secteur UCc, situé au Nord de la commune, de part et d'autre de la future autoroute A 21, où certaines prescriptions sont édictées.
  - un secteur UCd, correspondant à la zone mitoyenne de la canalisation de gaz, ce qui induit une densité plus faible au niveau du COS (article 14).
  - un secteur UCe, situé le long de la RD 917, aux prescriptions paysagères plus importantes.
- un sous secteur UCea, situé le long de la RD 917, aux prescriptions paysagères plus importantes et faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Le tissu est peu ou moyennement élevé, généralement en cours de constitution en semi-continu.

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

#### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination agricole ou forestière
- Les constructions à destination d'industrie
- Les constructions à destination d'entrepôt

- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitations mobiles de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars, etc...) quelle qu'en soit la durée
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés, ainsi que les dépôts de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les dépôts d'hydrocarbures s'ils ne sont pas liés à des activités de garage.

En outre sont interdits,

**Dans les secteurs UCar, UCapr et UCbr :**

- Les constructions en sous-sol dotées d'un accès sur l'extérieur.
- Les constructions, quelles qu'elles soient, dont les seuils de porte et les ouvertures se situent à une cote altimétrique inférieure à 0,30 m par rapport à l'axe de la chaussée.

**Dans les secteurs UCap, UCapr, UCbr et UCar :**

- Les dépôts, aériens ou en fosse, d'hydrocarbure et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines, si les aires de stockage, de remplissage ou de soutirage sont conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus puissent se propager ou polluer les eaux souterraines.
- Les dépôts, aériens ou en fosse, de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation, si les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits sont conçues et aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec les dépôts puissent se propager ou polluer les eaux souterraines.
- L'utilisation des déchets valorisés d'origine industrielle ou provenant de la démolition de constructions, pour remblayer les excavations existantes indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis ou nécessaires aux recherches archéologiques autorisées par les services compétents.

**Dans les secteurs UCa et UCb :**

- Dans les zones d'intervention liés à la présence de puits de mines, tous les types de constructions, hormis les extensions mesurées n'augmentant pas le niveau de risque, sous réserve de ne pas réduire les possibilités d'accès au puits.

**ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les établissements à destination artisanale à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de service tels que drogueries, boulangeries, laveries, parcs de stationnement... et s'il n'en résulte pas de nuisances pour le voisinage.

- Les constructions et leurs annexes destinées aux activités commerciales et de bureaux, à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les ouvrages de production d'énergies renouvelables à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction et qu'ils n'occasionnent pas de gêne pour le voisinage.

En outre

#### **Dans les secteurs UCa et UCb :**

Dans les zones complémentaires liées aux puits de mine, les constructions sont admises sous condition de prise en compte du risque.

## **2. Risques et nuisances**

Conformément à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme indiquent dans leurs annexes, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

L'arrêté préfectoral du 15/04/2002 qui figure également dans les annexes du présent document renseigne sur les prescriptions d'isolement acoustique minimal à apporter à toute nouvelle construction dans les secteurs affectés par le bruit.

La commune est concernée par le risque retrait gonflement des argiles. Les sols argileux se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions. C'est pourquoi, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains concernés par le risque et d'adapter les techniques de constructions. Une carte départementale d'aléa retrait-gonflement des argiles permet de définir les secteurs concernés par le risque. Pour le département du Nord, elle est consultable dans les Services du Conseil Général du Nord ou sur les sites Internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) et [www.prim.net](http://www.prim.net).

Cette zone est concernée par la présence de sites et sols pollués ou potentiellement pollués repérés au plan de zonage par un indice n. Sur ces sites, le pétitionnaire de tout projet de construction ou installation doit faire la preuve que le type d'occupation des sols prévu est compatible avec la pollution résiduelle du sol.

Les secteurs indicés « r » sont inclus dans le périmètre sensible par temps de pluie.

Les secteurs indicés « rt » sont concernés par des risques technologiques et couverts par des plans de prévention des risques technologiques qui s'imposent en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU.

La commune est également concernée par les remontées de nappes phréatiques variant de très faible à très forte, avec une nappe qui est sub-affleurante à certains endroits. Le pétitionnaire devra prendre toute mesure nécessaire pour limiter les effets des remontées de nappes sur les projets.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

- L'accès doit avoir au moins 3 mètres de largeur. Il doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès aux voies publiques doivent toujours être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### 3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter les caractéristiques suivantes :

Les voies ouvertes à la circulation doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

- Avoir une largeur d'emprise d'au moins 8 mètres dont 5 mètres de chaussée.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement avec un minimum de 3 m de chaussée pour les voies à sens unique.

- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères, aux besoins des constructions et installations envisagées et doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...) de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.

3.2.2 - **Dans les secteurs UCap, UCapa et UCapr**, les voies doivent être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. L'utilisation des déchets valorisés d'origine industrielle ou provenant de la démolition de constructions est interdite.

3.2.3 - **Dans le cas d'opérations d'ensemble**, en cas de voies non ouvertes à la circulation générale, un dispositif permettant l'accueil et la dissimulation des conteneurs pour les déchets ménagers, doit être aménagé à l'entrée de la voie, et doté de tous les moyens d'entretien et de nettoyage.

**3.3** - En outre dans le secteur UCea, les accès et desserte doivent être assurés comme prévu dans les orientations d'aménagement (voir pièce N°4) concernant ce secteur.

## **ARTICLE UC 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)**

### **4.2.1 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné par la communauté d'agglomération du Douaisis et le cas échéant un prétraitement des eaux doit être effectué au titre de la loi sur l'eau.

Dans la rue d'Arcy, tout projet d'aménagement devra respecter la zone d'écoulement superficiel des eaux vers l'Est, en cas d'arrêt de la station de relevage des eaux.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

#### **- Réseau séparatif :**

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif, les constructions autorisées par le caractère de la zone, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public construit à cet effet (assainissement de surface de type noues ou canal...).

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas, les constructions, voies et parkings devront respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

#### **- Réseau unitaire :**

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, et en cas de présence de réseau unitaire, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public construit à cet effet.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

Dans tous les cas, les constructions, voies et parkings devront respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

**Dans les secteurs n repérés au plan de zonage**, la qualité des eaux infiltrées doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur. La présence de pollutions doit être prise en compte et le mode de gestion des eaux pluviales adapté pour ne pas impacter l'environnement et détériorer la qualité des eaux souterraines. L'infiltration est possible mais elle ne doit pas conduire à un lessivage des pollutions vers la nappe souterraine. L'accord du gestionnaire du réseau d'assainissement est requis au préalable.

#### **4.2.2 Eaux usées et vannes**

En réseau collectif d'assainissement, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) et le règlement d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

**Dans les secteurs n repérés au plan de zonage**, l'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement est réglementée et doit faire l'objet d'un accord préalable avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. Si elle est autorisée, elle peut être soumise à un prétraitement approprié. En cas d'assainissement non collectif, une étude spécifique est nécessaire.

La qualité des eaux infiltrées doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur. La présence de pollutions doit être prise en compte et le mode de gestion des eaux usées adapté pour ne pas détériorer la qualité des eaux souterraines. L'accord du service assainissement compétente est requis au préalable.

#### **4.2.3 Eaux résiduaires non domestiques**

Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Si elle est autorisée, elle peut être soumise à un prétraitement approprié. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### **4.2.4 L'assainissement non collectif**

La zone est concernée par une zone d'assainissement non collectif dont le plan figure dans les annexes sanitaires.

En l'absence d'un réseau de caractéristiques suffisantes ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

### **4.3 RESEAUX ELECTRIQUES, GAZ ET TELECOMMUNICATIONS**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

### **4.4 – DE PLUS, DANS LES SECTEURS UCap, UCapa ET UCapr :**

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux doivent l'être avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines (à l'exclusion de l'utilisation de tout déchet valorisé d'origine industrielle ou provenant de la démolition de constructions).

Ils doivent être installés à l'abri des chocs et donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

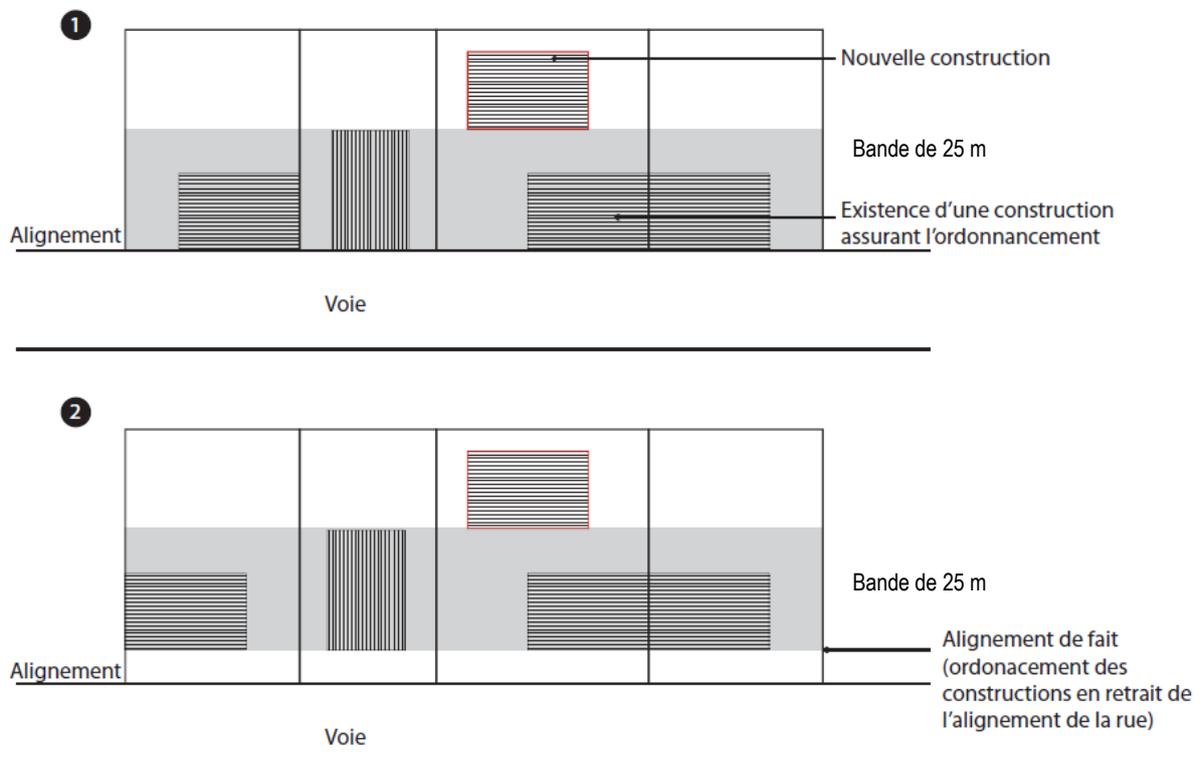
## ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

6.1 – Lorsque le corps de rue est constitué ou en cours de constitution par des constructions à l'alignement ou en ordre continu en retrait sur l'alignement :

- Dans une bande de 25 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul ou de la limite de constructibilité qui s'y substitue, les constructions nouvelles doivent s'insérer entre les constructions existantes, en respectant les plans d'alignement en vigueur.
- Au-delà de la bande de 25 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul ou de la limite de constructibilité qui s'y substitue, les nouvelles constructions peuvent s'implanter à condition qu'un ou plusieurs bâtiments assurent l'ordonnement (alignement à la rue ou alignement de fait).



Toutefois dans le sous-secteur UCea, les constructions seront implantées à l'intérieur de la bande d'implantation matérialisée dans le document n°4 et conformément aux orientations définies dans ce document.

6.2- Lorsque le corps de rue n'est pas constitué et les constructions existantes sont en ordre discontinu et en retrait sur l'alignement, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- en secteur UCc, 50 m pour les constructions à usage d'habitation et 40 mètres pour les autres constructions par rapport à l'alignement de l'autoroute A 21.
- en secteurs UCb et UCe (hormis le sous-secteur UCea), 15 mètres de l'alignement de la RD 917.
- 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales.
- 8 mètres de l'alignement des voiries publiques de largeur inférieure ou égale à 10 mètres (ou des voiries éventuellement créées et classables dans le Domaine Public).
- 5 mètres de l'alignement des voiries publiques, dont la largeur est supérieure à 10 mètres (ou des voiries tertiaires éventuellement créées et classables dans le Domaine Public).

Elles peuvent être implantées à l'alignement des voies piétonnes et des espaces verts publics, sauf indications contraires portées aux plans de masse d'îlot et aux schémas d'organisation.

6.3 - Dans les secteurs situés en dehors des zones urbanisées le long des routes départementales, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra respecter une marge de recul pour conserver le caractère routier des axes et assurer la sécurité des usagers et des riverains. Cette règle doit néanmoins pouvoir s'adapter, notamment pour des extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement des dents creuses.

6.4 - Aucune construction à usage d'habitat (exceptés les bâtiments annexes non dévolus à l'habitation) ou de bureaux ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite d'emprise des voies ferrées (limite mitoyenne).

6.5 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires à la desserte des réseaux,
- Aux cimetières,
- A la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- Aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

6.6. Une isolation par l'extérieur des constructions peut être envisagée sous réserve de tenir compte de la qualité architecturale de l'édifice et des caractéristiques de la voirie (largeur des trottoirs, sécurité). Le projet sera soumis pour avis au gestionnaire de la voirie.

#### **ARTICLE UC 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 – La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, hormis les petits éléments sur toiture (tels que lucarnes, cheminées...), au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale:

- à la différence de niveau entre ces deux points diminués de 4 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, dans la bande de 25 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul ou de la limite de constructibilité qui s'y substitue.

d : supérieure ou égale à h moins 4 mètres,

d : supérieure ou égale à 3 mètres.

- à la différence de niveau entre ces deux points diminués de 6 mètres, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, au-delà de la bande de 25 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul ou de la limite de constructibilité qui s'y substitue.

d : supérieure ou égale à h moins 6 mètres,  
d : supérieure ou égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas lorsqu'elle conduit à porter atteinte à l'inscription du projet dans le bâti existant.

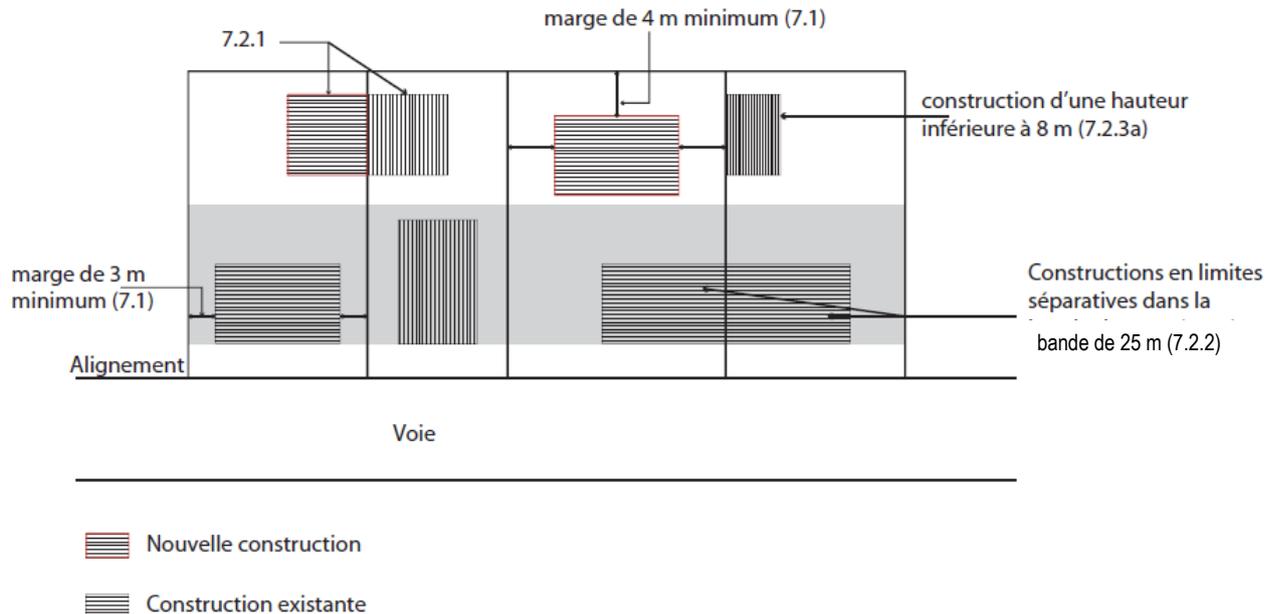
7.2 - Toutefois, la construction de bâtiments mitoyens ou jouxtant la limite séparative est admise dans les cas suivants :

7.2.1 - contre un bâtiment mitoyen ou jouxtant la limite séparative existant sur le fonds voisin.

7.2.2 - à l'intérieur d'une bande de 25 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul ou de la limite de constructibilité qui s'y substitue.

7.2.3 - Au-delà de la bande des 25 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul ou de la limite de constructibilité qui s'y substitue :

- a) Lorsqu'il s'agit d'une construction dont la hauteur est inférieure à 8 m.
- b) Lorsqu'il s'agit de l'extension des équipements publics, de l'extension de constructions à usage d'habitation ou de bâtiments à usage commercial, de bâtiments annexes à l'habitation, dont la hauteur au droit des limites séparatives n'excède pas 3,20 mètres au-dessus de la propriété la plus basse et sous réserve que la pente des toitures vers le fonds voisin n'excède pas 45°.
- c) Lorsqu'il s'agit d'amélioration du confort des logements (cuisine, salle de bain, WC,...) sans augmentation du nombre de ceux-ci, dont la hauteur au droit des limites séparatives n'excède pas 3,20 mètres au-dessus de la propriété la plus basse et sous réserve que la pente des toitures vers le fonds voisin n'excède pas 45°.
- d) Lorsqu'il s'agit de locaux à usage d'activités présentant un lien direct avec l'exploitation ferroviaire. Dans cette hypothèse, le pétitionnaire doit apporter la preuve du lien direct de son activité avec l'exploitation ferroviaire.
- e) Lorsque les constructeurs sont d'accord pour édifier simultanément un bâtiment jointif sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur et en matériaux utilisés dans le cadre d'un plan masse d'ensemble des deux propriétés.
- f) En cas de reconstruction après un sinistre pour rétablir un bâtiment à l'identique.
- g) Les abris de jardin d'une superficie maximum de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximum de 3,2 m peuvent s'implanter à un mètre des limites séparatives.



7.3 – Dans le secteur UCapa : la construction de bâtiments agricoles en mitoyenneté ou jouxtant la limite séparative est admise lorsque la parcelle mitoyenne ou adjacente est à vocation agricole (zone A).

De plus, les établissements agricoles classés doivent être à une distance des limites des zones et secteurs U et AU conformes à la réglementation en vigueur, en accord avec l'avis des services techniques intéressés.

Les emplacements pour caravanes et tentes doivent être aménagés de sorte que ceux-ci laissent un espace de 4 mètres libre entre eux et les limites séparatives.

7.4 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à la desserte par les réseaux et aux équipements publics, ou bâtiments, installations, aménagements assurant une mission de service public (ou d'intérêt général) et à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants.

7.5 - Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 8 mètres du mur d'enceinte de l'établissement pénitentiaire.

Toutefois cette distance peut être réduite :

- Lors de l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ou de reconstruction sous réserve que la distance initiale par rapport au mur d'enceinte de l'établissement pénitentiaire ne soit pas diminuée exception faite pour les aménagements visant une isolation par l'extérieur.
- Pour les annexes des constructions existantes.

7.6 - Aucune construction à usage d'habitation ne peut être édifiée à moins de 35 mètres avec rideaux d'arbres ou à moins de 50 mètres de la limite d'emprise de la station d'épuration.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance, sur une hauteur d'un mètre, les ouvrages de faible emprise comme par exemple les souches de cheminée.

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ne sont pas soumises aux dispositions précédentes, les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise des constructions ne peut excéder :

- Constructions à usage d'habitat :
  - 60% pour les 300 premiers m<sup>2</sup>,
  - 40% pour les m<sup>2</sup> suivants +10% pour les constructions annexes (c'est à dire séparées du bâtiment d'habitation : garage, dépendance, abri de jardin...) et les vérandas.
- Constructions à usage commercial, artisanal, industriel ou de bureaux :
  - 60% de la superficie de l'unité foncière.

**Toutefois**, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé dans les cas suivants :

- En cas d'amélioration du confort des logements (cuisine, salle de bain, WC) sans augmentation du nombre de ceux-ci.
- Pour les immeubles dont le rez-de-chaussée est affecté à plus de 60% à des activités autorisées dans la zone,
- S'il s'agit d'équipements publics ou de bâtiments, installations, aménagements assurant une mission de service public.
- Pour la reconstruction après sinistre de bâtiments existants.

En cas d'opérations intéressant un îlot complet ou une part importante d'îlot couvrant au moins 3 000 m<sup>2</sup>, le coefficient d'emprise devra être inférieur à 60% compte tenu des articles 12 et 13 qui sont prépondérants.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - Hauteur relative :

10.1.1 - la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

H inférieure ou égale à d.

10.1.2 - si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une longueur de 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements ou des limites réglementaires qui s'y substituent.

10.2 - Hauteur absolue :

La hauteur absolue est la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise tels que souche de cheminée ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

10.2.1 - Dans les secteurs UCa (y compris sous-secteur UCaf), UCap, UCar et UCapr :  
La hauteur des constructions ne peut excéder 20 mètres.

10.2.2 - Dans le secteur UCb, UCbr, et UCe (y compris le sous-secteur UCea)  
La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres.

10.2.3 - Dans les secteurs UCc (future autoroute A21) et UCd (canalisation de gaz)  
La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres.

Le dépassement de la hauteur absolue est autorisé pour les bâtiments publics et pour les bâtiments à caractère public ayant valeur de symbole ou de signal.

10.2.4 - Dans un périmètre de 50 mètres autour de l'établissement pénitentiaire, délimité par son mur d'enceinte, les immeubles ne peuvent excéder comme hauteur absolue un rez-de-chaussée et deux étages (R + 2).

10.2.5 – Dans le secteur UCapa, la hauteur maximum des constructions à usage d'habitation est fixée à 12 mètres à l'égout du toit.

Ne sont pas soumises aux dispositions précédentes :

- la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.
- les constructions d'intérêt collectif liées aux ouvrages hautes tensions de transport d'électricité.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**11.1 - Dans les secteurs UCa (y compris sous-secteur UCaf), UCapa, UCar, UCb, UCbr, UCc, UCd et UCe (y compris sous-secteur UCea)**

En aucun cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations nouvelles ne doit porter atteinte à la qualité du cadre urbain à l'intérieur duquel elles s'insèrent.

### **Sont interdits :**

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (comme par exemple briques creuses, parpaings, etc...)
- L'utilisation de matériaux dits précaires (comme par exemple tôle ondulée, papier goudronné, etc...),
- L'emploi de matériaux factices ou d'imitation (comme par exemple fausse brique, faux pan de bois, ...).

### **Dispositions générales :**

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et réalisées en harmonie avec elles.
- Les murs et toitures de bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités avec le même soin que ceux de la construction principale et réalisés en harmonie avec elle.
- Les postes électriques, les installations de chauffage, de climatisation ou similaires, doivent être intégrés à la construction principale ou à une annexe de même aspect.
- Les groupes de garages doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public. Aucune propriété ne peut disposer de plus d'une porte charretière ou de garage par voie la desservant. Les portes doivent être traitées en menuiserie ou en serrurerie en harmonie avec l'ensemble des façades.

- Les opérations d'ensemble doivent se caractériser par une unité de composition.
- Chaque immeuble d'habitation doit comporter un conduit de fumée. De même, en cas de réhabilitation ou d'aménagement d'immeubles d'habitation existants, les conduits de fumée existants sont à maintenir.
- Les antennes paraboliques soumises à autorisation sont celles dont les dimensions du réflecteur est supérieure à 1m ou celles concernant un immeuble situé dans le périmètre des monuments historiques (même si le réflecteur est inférieur à 1m).  
Les antennes ne doivent pas être installées sur les façades principales sur rue, balcons ou brisis de toiture. La pose est privilégiée sur les souches de cheminées ou dans les jardins. La couleur sera en harmonie avec le support (ton brique, gris foncé, transparent...).
- Les capteurs solaires : les dispositifs de captage solaire (panneaux thermiques et photovoltaïques) sont admis, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.
- Les travaux d'isolation des murs par l'extérieur doivent permettre une bonne intégration de l'immeuble dans son environnement.

### **11.2 - Dans les secteurs UCa (y compris sous-secteur UCaf), UCapa, UCar, UCb, UCbr, UCC, UCd et UCe (y compris sous-secteur UCea), les clôtures :**

Elles doivent être constituées par des haies vives, des murs bahuts (surmontés ou non d'un dispositif ajouré), des grilles ou grillages résistants (éventuellement doublés de haies vives).

- Sur rue et à l'alignement, leur hauteur totale ne peut excéder 1,80 mètre dont 0,60 mètre pour le mur-bahut.
- Sur cour, marge de recul ou jardin, leur hauteur totale ne peut excéder 2,20 mètres dont 0,60 mètre pour le mur-bahut.

Des clôtures pleines de 2,20 mètres maximum ne sont autorisées sur rues que lorsqu'elles répondent :

- au caractère des constructions édifiées sur le terrain (unité absolue de matériau avec la construction principale)
- ou en cas de dent creuse, lorsqu'elles répondent au caractère des constructions édifiées sur les terrains proches (unité absolue de matériau avec une des constructions voisines)
- ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Des clôtures pleines de 2,20 mètres de hauteur maximum ne sont autorisées sur jardin que si elles répondent aux mêmes conditions et si tous les propriétaires en cause en sont d'accord.

Le matériau utilisé principalement sera la brique. Sont également tolérés, les parpaings (enduits à la chaux, ou enduits au ciment et peints), les plaques et poteaux béton (peints), et les panneaux en bois tressé (type claustra).

### **11.3 - Dans les secteurs UCa (y compris sous-secteur UCaf), UCapa, UCar, UCb, UCbr, UCC, UCd et UCe (y compris sous-secteur UCea), Locaux pour les conteneurs de déchets ménagers :**

En cas de création d'immeuble comprenant au moins 5 logements (y compris les meublés), des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des conteneurs pour les déchets ménagers doivent être aménagés. Ils doivent être intégrés dans l'architecture générale de l'immeuble et être adaptés au type de collecte en vigueur dans la commune.

Cette disposition s'applique également dans le cas de réhabilitation d'immeuble existant comprenant au moins 5 logements (y compris les meublés), ainsi que dans le cas de changement d'activité d'un commerce existant.

## **ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes. Dans le cas d'un changement de destination des constructions existantes vers la destination habitation, la création de places de stationnement n'est obligatoire qu'à partir du deuxième logement créé.

L'obligation de création de places de stationnement s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Une aire de stationnement est composée d'une ou plusieurs places de stationnement.

La surface de plancher considérée pour le calcul des emplacements de stationnement est l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre.

En conséquence, des emplacements adéquats doivent être réalisés dans les conditions suivantes :

### **12.1 Constructions à destination artisanale et de bureaux**

- Pour les constructions situées le long de l'itinéraire du transport en commun en site propre (TSCP): 1 place maximale de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions n'étant pas situées le long de l'itinéraire du transport en commun en site propre (TSCP) : 1 place maximale de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions situées à l'extérieur de la rocade, l'autoroute A21 : 1 place maximale de stationnement pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.2 Habitat :**

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.
- Pour les logements étudiants, 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par 4 logements ou chambres lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Cette obligation de réaliser des aires de stationnement est valable aussi pour les changements de destination.

### **Pour les ensembles de logements destinés aux personnes âgées, il sera créé :**

- 1 place de stationnement pour 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements et chambres à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.

### **Pour les immeubles à usage d'habitation faisant l'objet de division ou de transformation :**

- 1 place de stationnement par nouveau logement créé devra être réalisée.

### **12.3 Equipements publics**

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

#### **12.4 - Stationnement deux roues non motorisées (cycles) :**

- Pour les constructions à usage d'habitation dépassant 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement minimum de 2 m<sup>2</sup> par logement doit être réalisé sous forme de local commun intégré dans l'immeuble.
  - o Cependant, pour les logements étudiants, un emplacement minimum de 1 m<sup>2</sup> par chambre doit être réalisé.
  - o Pour les ensembles de logements destinés aux personnes âgées, il sera créé un emplacement minimum de 1 m<sup>2</sup> par logement ou par chambre.
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, la superficie du local vélo sera :
  - o de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements d'une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> ;
  - o de 2 m<sup>2</sup> par logement pour les logements dont la superficie est supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.

Le local devra être intégré dans le projet même (à l'intérieur de l'immeuble ou sur la parcelle du projet) accessible de plain-pied et avoir un dimensionnement adapté. Pour une sécurité optimale, les locaux devront être clos et couverts en préférant pour les espaces extérieurs des stationnements à claire voie. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements »

- Pour les autres constructions, à destination autre qu'habitat et équipement public ou d'intérêt collectif, dépassant 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 m<sup>2</sup> par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher sous forme d'aire aménagée couverte ou non.
- En cas de construction d'un nouvel équipement public ou d'intérêt collectif, il est exigé un emplacement de 2 m<sup>2</sup> par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette règle ne s'applique pas pour l'extension ou la réhabilitation d'un équipement public ou d'intérêt collectif existant.

Les garages pour le stationnement deux roues non motorisées (cycles) seront dans la mesure du possible :

- sécurisés,
- situés à proximité immédiate des entrées pour réduire au maximum les trajets,
- être bien visibles et clairement signalés,
- être de préférence situés en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol et facile d'accès.

#### **12.5 En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'assiette de l'opération tout ou partie du nombre des places nécessaires au stationnement, le constructeur peut :**

- soit réaliser le nombre de places nécessaires sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat et dont il a la jouissance,
- soit obtenir une concession à long terme (15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit acquérir la ou les places imposées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit verser à la commune la participation prévue à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de réaliser des parcs publics de stationnement.

### **ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **13.1 - Dans les secteurs UCa (y compris sous-secteur UCaf), UCap, UCapr, UCar, UCb, UCbr, UCc, UCd, et UCe**

Les reculs sur alignement, s'ils sont clos, doivent être plantés, à l'exclusion des accès.

S'ils ne sont pas clos, ils doivent être maintenus en bon état d'entretien par le propriétaire, quel qu'en soit l'usage.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence régionale et de croissance équivalente.

Les projets des espaces plantés ou végétalisés (tels que jardins d'agrément ou jardins potagers, toitures végétalisées, parkings verts...) des constructions nouvelles doivent représenter au minimum 20% des surfaces des parcelles supérieures à 400 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m<sup>2</sup> d'aire de stationnement et délimitées par des haies arbustives.

Toute plantation d'arbres de haute tige est interdite à moins de 6 mètres du mur de l'enceinte de l'établissement pénitentiaire.

Les opérations d'ensemble doivent comporter 10% de leur surface en espaces plantés communs, dont au moins 50% d'un seul tenant.

### **13.2 - Dans le secteur UCe**

Les parcelles situées en bordure de la RD 917 doivent obligatoirement comporter un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface libre. Les marges de recul privatives par rapport à la RD 917 doivent être traitées en espaces verts ou paysagers. Des essences locales sont recommandées.

En outre dans le secteur UCea, les opérateurs et constructeurs doivent respecter les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'aménagement et de programmation » (voir pièce N°4).

### **13.3 - Plantation le long de l'emprise ferroviaire :**

Conformément à la loi du 15 juillet 1845, aucun arbre à hautes tiges ne doit être planté dans une distance inférieure à 6 m de l'emprise ferroviaire.

13.4 : Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les extensions des équipements publics.

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

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

Sans objet

---

## CHAPITRE 5 - ZONE UD

---

### PREAMBULE

La zone UD correspond à d'anciennes cités minières (La Clochette, La Solitude, La Ferronnière, Godion), considérées comme de véritables éléments du patrimoine historique de Douai qu'il est nécessaire de préserver et de valoriser. Ces quartiers sont ainsi protégés au titre de l'article L 123 1 5 7° du code de l'urbanisme.

Le présent règlement vise à sauvegarder la qualité architecturale et urbaine de ces cités.

La zone UD comporte:

- un secteur UDr, inclus dans le périmètre sensible par temps de pluie, et où des prescriptions particulières sont prises pour limiter les inondations et leurs impacts sur les constructions.
- un secteur UDrt soumis au risque technologique lié à l'Usine SOGIF AIR LIQUIDE classée SEVESO.

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

#### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination agricole ou forestière
- Les constructions à destination d'industrie
- Les constructions à destination d'entrepôt
- Les constructions à destination d'hôtel
- Les démolitions de constructions principales au titre de l'article L 123 1 5 7° du code de l'urbanisme
- Toute construction sur les places et espaces publics à l'exception des aménagements rendus nécessaires pour la ligne 2 du tramway
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitations mobiles de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars, etc...) quelle qu'en soit la durée
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés, ainsi que les dépôts de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les dépôts d'hydrocarbures s'ils ne sont pas liés à des activités de garage.

En outre sont interdits,

**Dans le secteur UDr :**

- Les constructions en sous-sol dotées d'un accès sur l'extérieur.
- Les constructions, quelles qu'elles soient, dont les seuils de porte et les ouvertures se situent à une cote altimétrique inférieure à 0,30 m par rapport à l'axe de la chaussée.
- Les dépôts, aériens ou en fosse, d'hydrocarbure et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines, si les aires de stockage, de remplissage ou de soutirage sont conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus puissent se propager ou polluer les eaux souterraines.
- Les dépôts, aériens ou en fosse, de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation, si les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits sont conçues et aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec les dépôts puissent se propager ou polluer les eaux souterraines.
- L'utilisation des déchets valorisés d'origine industrielle ou provenant de la démolition de constructions, pour remblayer les excavations existantes indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis ou nécessaires aux recherches archéologiques autorisées par les services compétents.

## **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les établissements à destination artisanale à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de service tels que drogueries, boulangeries, laveries, parcs de stationnement... et s'il n'en résulte pas de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions et leurs annexes destinées aux activités commerciales et de bureaux, à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les ouvrages de production d'énergies renouvelables à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction et qu'ils n'occasionnent pas de gêne pour le voisinage.
- Les constructions nouvelles à condition qu'il s'agisse de reconstructions à l'identique après sinistre
- Les transformations, extensions ou agrandissements des constructions existantes sous réserve que ces interventions ne soient pas réalisées à l'avant des constructions existantes et à condition :
  - qu'elles visent une amélioration des conditions d'habitabilité et de confort des immeubles existants à usage d'habitation (salle d'eau, WC, cuisine, ...)
  - qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires
  - et que les travaux de restauration respectent rigoureusement la qualité architecturale des bâtiments existants.
- Les annexes ou les dépendances à condition qu'elles ne s'implantent pas à l'avant des constructions principales, sauf lorsque les constructions sont implantées en fond de parcelle (exemple de la Ferrière). Dans ce cas, l'implantation de l'annexe ou de la dépendance doit respecter les règles énoncées à l'article UD 7 (7.2).

En outre

**Dans le secteur UDrt :**

Les constructions sont autorisées sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales relatives à la mise en sécurité des personnes vis-à-vis du risque technologique auquel elles sont exposées.

**2. Risques et nuisances**

Conformément à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme indiquent dans leurs annexes, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

L'arrêté préfectoral du 15/04/2002 qui figure également dans les annexes du présent document renseigne sur les prescriptions d'isolement acoustique minimal à apporter à toute nouvelle construction dans les secteurs affectés par le bruit.

La commune est concernée par le risque retrait gonflement des argiles. Les sols argileux se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions. C'est pourquoi, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains concernés par le risque et d'adapter les techniques de constructions. Une carte départementale d'aléa retrait-gonflement des argiles permet de définir les secteurs concernés par le risque. Pour le département du Nord, elle est consultable dans les Services du Conseil Général du Nord ou sur les sites Internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) et [www.prim.net](http://www.prim.net).

Le secteur UDr est inclus dans le périmètre sensible par temps de pluie.

Le secteur UDrt est concerné par des risques technologiques et couverts par des plans de prévention des risques technologiques qui s'imposent en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU.

La commune est également concernée par les remontées de nappes phréatiques variant de très faible à très forte, avec une nappe qui est sub-affleurante à certains endroits. Le pétitionnaire devra prendre toute mesure nécessaire pour limiter les effets des remontées de nappes sur les projets.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non règlementé.

**ARTICLE UD 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)**

**4.2.1 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné par la communauté d'agglomération du Douaisis et le cas échéant un prétraitement des eaux doit être effectué au titre de la loi sur l'eau.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

#### **- Réseau séparatif :**

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif, les constructions autorisées par le caractère de la zone, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public construit à cet effet (assainissement de surface de type noues ou canal...).

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas, les constructions, voies et parkings devront respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

#### **- Réseau unitaire :**

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, et en cas de présence de réseau unitaire, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public construit à cet effet.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

Dans tous les cas, les constructions, voies et parkings devront respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

### **4.2.2 Eaux usées et vannes**

En réseau collectif d'assainissement, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) et le règlement d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **4.2.3 Eaux résiduelles non domestiques**

Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduelles autres que domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la

réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Si elle est autorisée, elle peut être soumise à un prétraitement approprié. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### 4.2.4 L'assainissement non collectif

La zone est concernée par une zone d'assainissement non collectif dont le plan figure dans les annexes sanitaires.

En l'absence d'un réseau de caractéristiques suffisantes ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

### 4.3 RESEAUX ELECTRIQUES, GAZ ET TELECOMMUNICATIONS

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

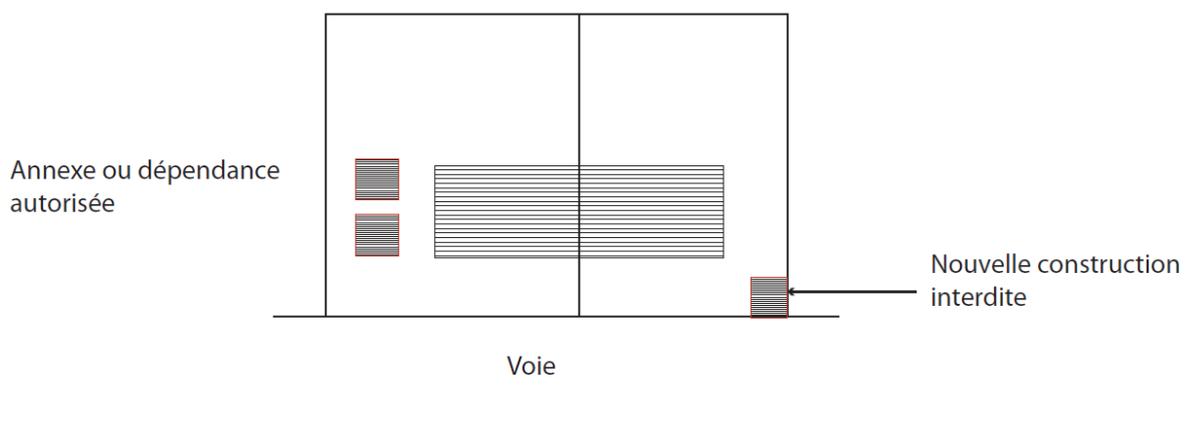
### ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions principales autorisées doivent respecter l'alignement des constructions principales existantes et éviter toute rupture de la séquence bâtie qu'elles intègrent.

Les annexes ou dépendances doivent s'implanter en respectant soit l'alignement des constructions principales existantes soit un retrait dudit alignement. Cette règle ne s'applique pas lorsque la construction principale est implantée en fond de parcelle (voir 7.2).



**Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :**

- Aux ouvrages techniques nécessaires à la desserte des réseaux.
- Aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

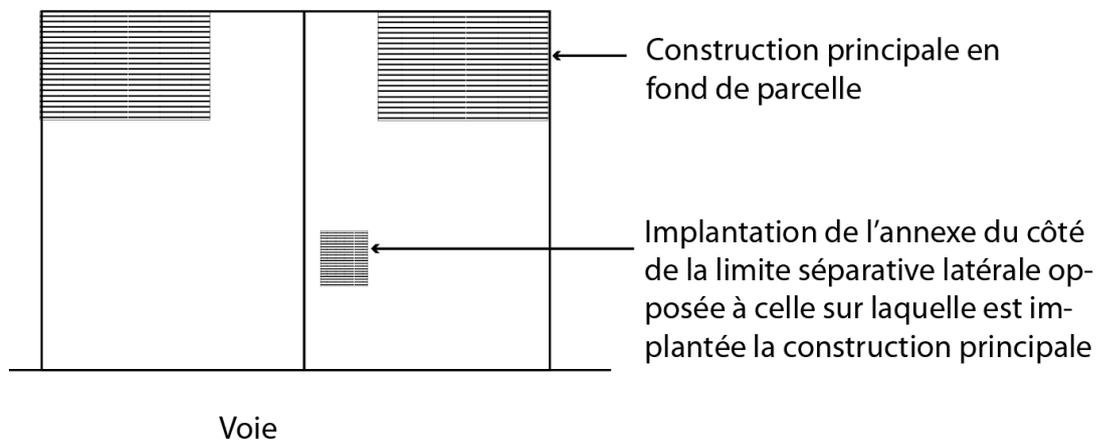
**ARTICLE UD 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** Dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la rue ou de la limite de retrait minimum qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées sur l'une au moins des limites séparatives.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées sur les limites séparatives que :

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'endossement.
- S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur au faîtage n'excède pas 4 m comptée du sol naturel.

**7.2** Lorsque la construction principale est implantée en fond de parcelle, les annexes doivent être implantées du côté de la limite séparative latérale opposée à celle sur laquelle est implantée la construction principale sans en dissimuler la façade principale.



**7.3 Marge d'isolement par rapport aux limites séparatives**

En cas de retrait par rapport à des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, hormis les petits éléments sur toiture (tels que lucarnes, cheminées...), au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale:

- à la différence de niveau entre ces deux points diminués de 4 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, dans la bande de 20 m comptée à partir de l'alignement ou de la limite de retrait minimum qui s'y substitue.

d : supérieure ou égale à h moins 4 mètres,

d : supérieure ou égale à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas lorsqu'elle conduit à porter atteinte à l'inscription du projet dans le bâti existant.

**7.4 Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas** aux ouvrages techniques nécessaires à la desserte par les réseaux et aux équipements publics, aux bâtiments, installations, aménagements assurant une mission de service public (ou d'intérêt général).

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance, sur une hauteur d'un mètre, les ouvrages de faible emprise comme par exemple les souches de cheminée.

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

**Ne sont pas soumises aux dispositions précédentes**, les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

#### **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut en aucune manière excéder la hauteur des constructions voisines existantes. Elle doit être en harmonie avec la hauteur des constructions existantes.

**Ne sont pas soumises aux dispositions précédentes :**

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.
- les constructions d'intérêt collectif liées aux ouvrages hautes tensions de transport d'électricité.
- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En aucun cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations nouvelles ne doit porter atteinte à la qualité du cadre urbain à l'intérieur duquel elles s'insèrent.

##### **1. Sont interdits :**

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (comme par exemple briques creuses, parpaings, etc...)
- L'utilisation de matériaux dits précaires (comme par exemple tôle ondulée, papier goudronné, etc...),
- L'emploi de matériaux factices ou d'imitation (comme par exemple fausse brique, faux pan

de bois, ...).

## **2. Dispositions générales :**

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et réalisées en harmonie avec elles.
- Les postes électriques, les installations de chauffage, de climatisation ou similaires, doivent être intégrés à la construction principale ou à une annexe de même aspect.
- Les groupes de garages doivent être peu visibles si possible depuis le domaine public. Aucune propriété ne peut disposer de plus d'une porte charretière ou de garage par voie la desservant. Les portes de garage doivent être traitées en menuiserie ou en serrurerie en harmonie avec l'ensemble des façades.
- Chaque immeuble d'habitation doit comporter un conduit de fumée. De même, en cas de réhabilitation ou d'aménagement d'immeubles d'habitation existants, les conduits de fumée existants sont à maintenir.
- Les antennes paraboliques soumises à autorisation sont celles dont les dimensions du réflecteur est supérieure à 1m ou celles concernant un immeuble situé dans le périmètre des monuments historiques (même si le réflecteur est inférieur à 1m).  
Les antennes ne doivent pas être installées sur les façades principales sur rue, balcons ou brisis de toiture. La pose est privilégiée sur les souches de cheminées ou dans les jardins. La couleur sera en harmonie avec le support (ton brique, gris foncé, transparent...).
- Les capteurs solaires : les dispositifs de captage solaire (panneaux thermiques et photovoltaïques) sont admis, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Toutes les constructions neuves autorisées dans la zone (reconstructions à l'identique après sinistre, extensions, annexes...) ainsi que les réhabilitations de bâtiments existants devront se faire dans le respect de la typologie du bâti auquel il appartient (respect des caractéristiques architecturales de la construction principale) et ne pas porter atteinte au cadre urbain dans lequel elles s'inscrivent.

En cas d'intervention sur les constructions existantes ou de reconstruction à l'identique après sinistre, le porche d'entrée s'il existe devra être conservé ou reproduit strictement. Les modifications des porches d'entrées sont interdites.

Les matériaux utilisés pour toute construction d'extension devront être de teintes similaires s'intégrant aux matériaux de la construction principale. Les matériaux utilisés pour les annexes doivent être moins pérennes que les matériaux de la construction principale (le bois par exemple).

## **3. Dispositions particulières**

Les constructions dont la composition repose sur l'aspect de la brique apparente doivent maintenir l'aspect de la brique et le traitement des joints.

Les parties en pierre destinées à être vues (murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures etc...) doivent rester apparentes.

En cas de nécessité de réaliser des fixations par scellements, ces derniers devront être effectués au niveau des joints, et dans tous les cas hors des parties décoratives (sculptures, moulures, etc...)

### **Toitures :**

Les toitures des constructions principales doivent s'harmoniser avec les toitures existantes. Les toitures terrasses ou mono pentes sont autorisées pour les annexes ou extensions des constructions existantes.

### **Ouvertures :**

- Les ouvertures apparentes doivent être conservées ou restituées suivant les proportions et dimensions d'origine.
- Les nouvelles ouvertures en toiture sont autorisées sous réserves du respect des axes existants et qu'elles soient plus hautes que larges.
- Les caissons de volet roulant et rideaux métalliques doivent être placés à l'intérieur de la construction sauf impossibilité technique avérée sous réserves d'assurer leur intégration qualitative à la construction. En cas de linteau cintré, ils doivent être dissimulés par un habillage de bois (lambrequin).

### **Câbles et canalisations**

- Aucune canalisation ne doit être apparente en façade.
- Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessus d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau, etc...).

### **Clôtures :**

Elles doivent s'harmoniser avec les clôtures existantes.

Hormis à la Ferronnière, les clôtures doivent être constituées par des poteaux et lisses bétons doublés d'une haie vive, éventuellement d'un grillage à l'arrière.

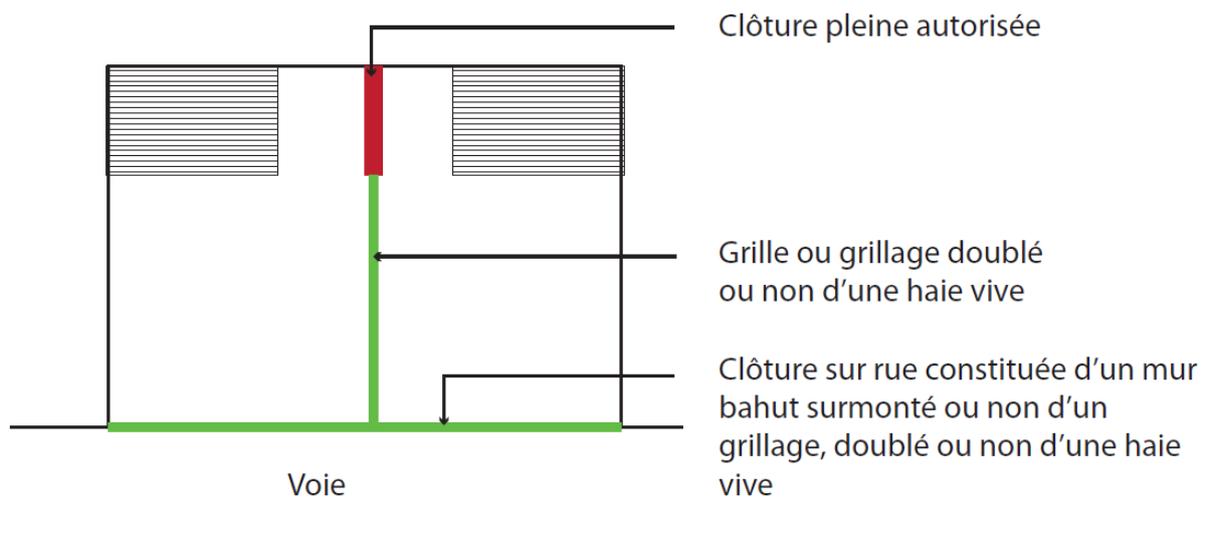
A la Ferronnière, elles doivent en cas de refonte être constituées :

#### *Sur rue et à l'alignement*

- d'un mur bahut de 0,60 m surmonté ou non d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

#### *Sur limites séparatives*

- d'une grille ou grillage doublé ou non d'une haie vive. Les clôtures pleines ne sont autorisées qu'entre deux constructions à usage d'habitation, sur une distance égale à la largeur des façades faisant face à la limite séparative.



### **Matériaux :**

- En cas d'intervention sur les constructions existantes, le recouvrement des façades est interdit.

- L'utilisation de matériaux de recouvrement ou d'enduits est interdite sur la brique d'origine.

#### **Enduits et peintures :**

- La nature et l'aspect des enduits doivent être en relation avec l'origine et la composition architecturale de l'immeuble.

- Les enduits à grains fins de finition lisse seront privilégiés.

#### **Éléments de modénatures et de décors :**

A l'occasion de travaux de ravalement, les éléments de décor ou de modénature (bandeaux, corniches, moulures, reliefs, etc...) seront soigneusement conservés et restaurés.

### **ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles (reconstruction à l'identique après sinistre), pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes. Dans le cas d'un changement de destination des constructions existantes vers la destination habitation, la création de places de stationnement n'est obligatoire qu'à partir du deuxième logement créé.

L'obligation de création de places de stationnement s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Une aire de stationnement est composée d'une ou plusieurs places de stationnement.

La surface de plancher considérée pour le calcul des emplacements de stationnement est l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre.

En conséquence, des emplacements adéquats doivent être réalisés dans les conditions suivantes :

#### **12.1 Constructions à destination artisanale et de bureaux**

- Pour les constructions situées le long de l'itinéraire du transport en commun en site propre (TSCP) : 1 place maximale de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions n'étant pas situées le long de l'itinéraire du transport en commun en site propre (TSCP) : 1 place maximale de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions situées à l'extérieur de la rocade, l'autoroute A21 : 1 place maximale de stationnement pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **12.2 Habitat :**

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.
- Pour les logements étudiants, 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par 4 logements ou chambres

lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Cette obligation de réaliser des aires de stationnement est valable aussi pour les changements de destination.

**Pour les ensembles de logements destinés aux personnes âgées, il sera créé :**

- 1 place de stationnement pour 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements et chambres à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.

**Pour les immeubles à usage d'habitation faisant l'objet de division ou de transformation :**

- 1 place de stationnement par nouveau logement créé devra être réalisée.

**12.3 Equipements publics**

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

**12.4 - Stationnement deux roues non motorisées (cycles) :**

- Pour les constructions dépassant 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher un emplacement de 2 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> minimum de surface de plancher doit être réalisé sous forme d'aire aménagée (couverte ou non). Cette règle ne s'applique pas pour l'extension ou la réhabilitation d'un équipement public ou d'intérêt collectif existant.
- Pour les logements étudiants, un emplacement minimum de 1 m<sup>2</sup> par chambre doit être réalisé.
- Pour les ensembles de logements destinés aux personnes âgées, il sera créé un emplacement minimum de 1 m<sup>2</sup> par logement ou par chambre.
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, la superficie du local vélo sera :
  - o de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements d'une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> ;
  - o de 2 m<sup>2</sup> par logement pour les logements dont la superficie est supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.

Le local devra être intégré dans le projet même (à l'intérieur de l'immeuble ou sur la parcelle du projet) accessible de plain-pied et avoir un dimensionnement adapté. Pour une sécurité optimale, les locaux devront être clos et couverts en préférant pour les espaces extérieurs des stationnements à claire voie. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements »

Les garages pour le stationnement deux roues non motorisées (cycles) seront dans la mesure du possible :

- sécurisés,
- situés à proximité immédiate des entrées pour réduire au maximum les trajets,
- être bien visibles et clairement signalés,
- être de préférence situés en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol et facile d'accès.

**12.5 En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'assiette de l'opération tout ou partie du nombre des places nécessaires au stationnement, le constructeur peut :**

- soit réaliser le nombre de places nécessaires sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat et dont il a la jouissance,
- soit obtenir une concession à long terme (15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit acquérir la ou les places imposées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit verser à la commune la participation prévue à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de réaliser des parcs publics de stationnement.

**ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les reculs sur alignement, s'ils sont clos, doivent être plantés d'essences locales, à l'exclusion des accès.

S'ils ne sont pas clos, ils doivent être maintenus en bon état d'entretien par le propriétaire, quel qu'en soit l'usage.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence régionale et de croissance équivalente.

Les haies doivent être constituées d'essences locales dont une liste non exhaustive est annexée au présent règlement.

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

**ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

---

## CHAPITRE 6 - ZONE UE

---

### PREAMBULE

Il s'agit de la zone urbaine spécifique destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux ou d'entrepôt et englobant les terrains déjà affectés à des activités, à l'exception de la zone industrielle de Dorignies.

#### **Elle comporte :**

- Un secteur UEa correspondant au Domaine Militaire différencié à l'article UE2.
- Un secteur UEb, correspondant à l'emprise actuelle et future de la station d'épuration des eaux, différencié à l'article UE2.
- Un secteur UERT, soumis au risque technologique lié à l'Usine SOGIF classée SEVESO.

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

#### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### **Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination agricole ou forestière
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitations mobiles de plein air (campeurs, caravanes, camping cars, etc...) quelle qu'en soit la durée
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés, ainsi que les dépôts de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...

#### ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### **2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

###### **2.1.1 Dans la zone UE, sauf dans les secteurs UEa et UEb**

- les locaux destinés aux activités tertiaires (commerces, artisanat, services) ne produisant pas de nuisances.
- les dépôts à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone,
- les constructions à usage d'activités comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement (quel que soit le régime auquel ces dernières sont soumises) à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux,

aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et conformément à la réglementation en vigueur.

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements ou services de la zone.
  
- Les travaux visant à améliorer le confort et à la solidité des constructions existantes à usage d'habitation, et les extensions.
  
- Les affouillements et exhaussements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis et directement liés à l'aménagement paysager des espaces non construits, permettant notamment la réalisation des ouvrages d'assainissement de régularisation des eaux, réalisés par une collectivité ou un établissement public territorial, ou nécessaires aux recherches archéologiques autorisées par les services compétents.
  
- L'implantation de petites éoliennes destinées à l'autoconsommation et toutes installations nécessaires à son fonctionnement.

#### **2.1.2 - Dans le secteur UEa :**

##### **Sont admises uniquement :**

- Toutes les constructions ou installations nécessaires à la Défense Nationale, y compris les logements destinés au personnel ressortissant de la Défense.

#### **2.1.3 - Dans le secteur UEb :**

##### **Sont admises uniquement :**

- Toutes les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration des eaux.

## **2.2 Risques et nuisances**

Conformément à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme indiquent dans leurs annexes, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

L'arrêté préfectoral du 15/04/2002 qui figure également dans les annexes du présent document renseigne sur les prescriptions d'isolement acoustique minimal à apporter à toute nouvelle construction dans les secteurs affectés par le bruit.

La commune est concernée par le risque retrait gonflement des argiles. Les sols argileux se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions. C'est pourquoi, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains concernés par le risque et d'adapter les techniques de constructions. Une carte départementale d'aléa retrait-gonflement des argiles permet de définir les secteurs concernés par le risque. Pour le département du Nord, elle est consultable dans les Services du Conseil Général du Nord ou sur les sites Internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) et [www.prim.net](http://www.prim.net).

Le secteur UErt est soumis au risque technologique lié à l'Usine SOGIF classée SEVESO et est couvert par un plan de prévention des risques technologiques qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU.

Cette zone peut être concernée par la présence de sites et sols pollués ou potentiellement pollués repérés au plan de zonage par un indice n. Sur ces sites, le pétitionnaire de tout projet de construction

ou installation doit faire la preuve que le type d'occupation des sols prévu est compatible avec la pollution résiduelle du sol.

La commune est également concernée par les remontées de nappes phréatiques variant de très faible à très forte, avec une nappe qui est sub-affleurante à certains endroits. Le pétitionnaire devra prendre toute mesure nécessaire pour limiter les effets des remontées de nappes sur les projets.

Le pétitionnaire devra prendre toute mesure nécessaire pour limiter les effets des remontées de nappes sur les projets.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Afin de garantir toutes les possibilités d'intervention en cas d'aménagement ultérieur de voirie, les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

La largeur minimum de ces accès doit être de 4 mètres. Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés à 25 mètres de toute intersection et de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 40 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de voie.

#### **3.2 - Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation générale est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale d'emprise : 9 mètres de plate-forme.

Les carrefours, ainsi qu'éventuellement les voies en impasse, doivent être aménagés afin de permettre une évolution plus aisée des véhicules lourds.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères, aux besoins des constructions et installations envisagées et doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

### **ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)**

#### **4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

## 4.2 ASSAINISSEMENT

### 4.2.1 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné par la communauté d'agglomération du Douaisis et le cas échéant un prétraitement des eaux doit être effectué au titre de la loi sur l'eau.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

#### - Réseau séparatif :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif, les constructions autorisées par le caractère de la zone, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public construit à cet effet (assainissement de surface de type noues ou canal...).

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas, les constructions, voies et parkings devront respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

#### - Réseau unitaire :

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, et en cas de présence de réseau unitaire, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public construit à cet effet.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

Dans tous les cas, les constructions, voies et parkings devront respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

**Dans les secteurs n repérés au plan de zonage**, la qualité des eaux infiltrées doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur. La présence de pollutions doit être prise en compte et

le mode de gestion des eaux pluviales adapté pour ne pas impacter l'environnement et détériorer la qualité des eaux souterraines. L'infiltration est possible mais elle ne doit pas conduire à un lessivage des pollutions vers la nappe souterraine. L'accord du gestionnaire du réseau d'assainissement est requis au préalable.

#### **4.2.2 Eaux usées et vannes**

En réseau collectif d'assainissement, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) et le règlement d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

**Dans les secteurs n repérés au plan de zonage**, l'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement est réglementée et doit faire l'objet d'un accord préalable avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. Si elle est autorisée, elle peut être soumise à un prétraitement approprié. En cas d'assainissement non collectif, une étude spécifique est nécessaire.

La qualité des eaux infiltrées doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur. La présence de pollutions doit être prise en compte et le mode de gestion des eaux usées adapté pour ne pas détériorer la qualité des eaux souterraines. L'accord du service assainissement compétente est requis au préalable.

#### **4.2.3 Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)**

Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Si elle est autorisée, elle peut être soumise à un prétraitement approprié. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### **4.2.4 L'assainissement non collectif**

La zone est concernée par une zone d'assainissement non collectif dont le plan figure dans les annexes sanitaires.

En l'absence d'un réseau de caractéristiques suffisantes ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

### **4.3 RESEAUX ELECTRIQUES, GAZ ET TELECOMMUNICATIONS**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

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

Non réglementé.

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

6.1 - Les constructions en bordure de voies publiques doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 20 mètres de l'alignement de la RD 917
- 15 mètre de l'alignement des autres routes départementales
- 10 m de l'alignement de toutes voies publiques existantes ou projetées.

Elles peuvent être implantées à l'alignement des voies piétonnes et espaces verts publics.

6.2 - Aucune construction à usage d'habitation ne peut être édifiée à moins de 35 mètres avec rideaux d'arbres ou à moins de 50 mètres de la limite d'emprise de la station d'épuration.

Toutefois, la transformation, la reconstruction d'un bâtiment existant ainsi que les annexes à des habitations existantes peuvent être autorisées.

6.3 - Les dispositions de présent article ne s'appliquent pas:

- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants
- aux ouvrages techniques nécessaires à la desserte par les réseaux
- aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

6.4. Une isolation par l'extérieur des constructions peut être envisagée sous réserve de tenir compte de la qualité architecturale de l'édifice et des caractéristiques de la voirie (largeur des trottoirs, sécurité). Le projet sera soumis pour avis au gestionnaire de la voirie.

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Périphérique de la zone :

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives périphériques à la zone d'une distance au moins égale à 10 mètres.

d : supérieure ou égale à 10 mètres.

7.2 - Entre parcelles de la zone :

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives entre parcelles de la zone d'une distance au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit moins 4 mètres sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 mètres.

d : supérieure ou égale à h moins 4 mètres sans être inférieur à 4 mètres.

7.3 - Pour les constructions de locaux à usage d'activités présentant un lien direct avec l'exploitation ferroviaire, l'implantation en limite séparative peut être autorisée.

Dans cette hypothèse, le pétitionnaire doit apporter la preuve du lien direct de son activité avec l'exploitation ferroviaire.

7.4 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à la desserte par les réseaux.

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

8.1 - Pour les bureaux et locaux sociaux des entreprises et pour les logements de fonction :

- Aucune construction ne doit masquer les baies des pièces principales à plus de 45° au-dessus du plan horizontal d'appui desdites baies, avec une distance minimum de 8 mètres.

D : supérieure ou égale à H - D : supérieure ou égale à 8.

8.2 - Pour toutes les autres constructions :

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimum de 4 mètres.

D : supérieure ou égale à 4 mètres.

8.3 - Pour les installations classées :

Les implantations classées doivent respecter les distances imposées par la réglementation en vigueur.

Ne sont pas soumises aux dispositions précédentes, les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions, dépôts et installations ne doit pas excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation de fonction mesurée au-dessus du sol est fixée à 12 mètres à l'égout de la toiture.

Les installations techniques annexes nécessaires au fonctionnement de l'établissement (cheminées, châteaux d'eau, coursives, équipements de manutention, silos, etc.) ainsi que les bâtiments d'exploitation, ne sont pas astreints au plafond (sauf respect des autres règles).

Ne sont pas soumises aux dispositions précédentes, la reconstruction après sinistre de bâtiments existants, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 - Généralités**

Les bâtiments, quelle que soit la destination, les installations diverses et les terrains utilisés pour le stockage et la fabrication ne doivent nuire ni par leur aspect, ni par leur usage, ni par leur mauvais entretien à l'aspect et à la propreté de la zone dans laquelle ils s'insèrent.

### **11.2 - Sont interdits**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, sauf s'ils s'intègrent dans un ensemble architectural.

L'emploi simultané de plus de trois matériaux de gros oeuvre ou de bardage différents susceptibles d'être vus ensemble.

### **11.3 - Sont admis**

- Les aires de stockage à condition d'être isolées par des écrans plantés.
- Les dépôts des produits ouvrés pouvant présenter un caractère publicitaire et esthétique sont tolérés dans les marges de recul et sur les parties latérales des installations visibles des voies publiques.
- Les travaux d'isolation des murs par l'extérieur doivent permettre une bonne intégration de l'immeuble dans son environnement.

### **11.4 - Les clôtures**

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité aux carrefours des voies ni aux accès et sorties des établissements.

Leur hauteur ne peut excéder 2,20 mètres en bordure des voies, sauf nécessité due au type d'activités.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour la reconstruction après sinistre de bâtiments existants.

## **ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes. Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Une aire de stationnement est composée d'une ou plusieurs places de stationnement.

La surface de plancher considérée pour le calcul des emplacements de stationnement est l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre.

En conséquence, des emplacements adéquats doivent être réalisés dans les conditions suivantes :

### **12.1 Constructions à destination industrielle, artisanale et de bureaux**

- Pour les constructions situées le long de l'itinéraire du transport en commun en site propre

(tramway) : 1 place maximale de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les constructions n'étant pas situées le long de l'itinéraire du transport en commun en site propre (tramway) : 1 place maximale de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions situées à l'extérieur de la rocade A21 : 1 place maximale de stationnement pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## 12.2 Habitat

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par 4 logements ou chambres lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Cette obligation de réaliser des aires de stationnement est valable aussi pour les changements de destination.

## 12.3 Equipements publics

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## 12.4 Stationnement deux roues non motorisées (cycles)

- Pour les constructions à usage d'habitation dépassant 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement minimum de 2 m<sup>2</sup> par logement doit être réalisé sous forme de local commun intégré dans l'immeuble.
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, la superficie du local vélo sera :
  - o de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements d'une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> ;
  - o de 2 m<sup>2</sup> par logement pour les logements dont la superficie est supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.

Le local devra être intégré dans le projet même (à l'intérieur de l'immeuble ou sur la parcelle du projet) accessible de plain-pied et avoir un dimensionnement adapté. Pour une sécurité optimale, les locaux devront être clos et couverts en préférant pour les espaces extérieurs des stationnements à claire voie. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements »

- Pour les autres constructions, à destination autre qu'habitat et équipement public ou d'intérêt collectif, dépassant 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 m<sup>2</sup> par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher sous forme d'aire aménagée couverte ou non.
- En cas de construction d'un nouvel équipement public ou d'intérêt collectif, il est exigé un emplacement de 2 m<sup>2</sup> par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette règle ne s'applique pas pour l'extension ou la réhabilitation d'un équipement public ou d'intérêt collectif existant.

Les garages pour le stationnement deux roues non motorisées (cycles) seront dans la mesure du possible :

- sécurisés,
- situés à proximité immédiate des entrées pour réduire au maximum les trajets,
- être bien visibles et clairement signalés,
- être de préférence situés en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol et facile d'accès.

## 12.5 En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'assiette de l'opération tout ou partie du nombre des places nécessaires au stationnement,

### **le constructeur peut**

- soit réaliser le nombre de places nécessaires sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat et dont il a la jouissance,
- soit obtenir une concession à long terme (15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit acquérir la ou les places imposées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit verser à la commune la participation prévue à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de réaliser des parcs publics de stationnement.

### **ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Tout parc de stationnement doit être planté d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement (les haies arbustives et les sols en béton perforé engazonné sont recommandés).

Les marges de recul par rapport aux voiries doivent être aménagées en espaces verts.

En limite séparative périphérique à la zone, une bande de 5 mètres doit être plantée d'arbres de haute tige.

L'ensemble des espaces plantés doit représenter au moins 15% de la superficie du terrain.

#### **Plantation le long de l'emprise ferroviaire :**

Conformément à la loi du 15 juillet 1845, aucun arbre à hautes tiges ne doit être planté dans une distance inférieure à 6 m de l'emprise ferroviaire.

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

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

Sans objet

---

## CHAPITRE 7 - ZONE UEd

---

### PREAMBULE

Il s'agit de la zone urbaine spécifique correspondant à la zone d'activités de Dorignies. Elle accueille des bâtiments à usage industriel, portuaire, d'entrepôts et de négoce, ainsi que de services et activités annexes qui y sont liées, compte tenu de la réglementation et de la législation en vigueur.

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

#### ARTICLE UEd 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination agricole ou forestière
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitations mobiles de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars, etc...) quelle qu'en soit la durée
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les décharges de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, véhicules désaffectés, dès qu'ils sont situés dans les marges de recul ou qu'ils sont visibles de l'extérieur de la zone.
- Les activités exclusives de vente aux particuliers.

#### ARTICLE UEd 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les bâtiments à usage unique d'habitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes et de leur famille, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements, bâtiments, installations et services généraux de la zone. Ces constructions à usage d'habitation ne peuvent être aliénées qu'en bloc avec l'entreprise. Elles ne peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou d'agrandissement que lorsqu'elles sont acquises par une entreprise en vue de répondre aux nécessités énumérées précédemment.

- Les établissements industriels soumis à autorisation ou déclaration, sous réserve de l'autorisation de localisation et d'ouverture d'activités délivrée par l'autorité administratives compétente, sauf s'il s'agit d'installations particulièrement nuisibles, tant par les émanations, le bruit, les fumées, les poussières, etc...que dangereuses pour le voisinage, ou qui seraient préjudiciables à l'organisation de la défense du territoire conformément à la réglementation en vigueur.

- Les cantines ou restaurants d'entreprises et tout service ou équipement collectif à condition qu'ils

soient en rapport avec l'activité envisagée ou nécessaires au bon fonctionnement des entreprises.

- Les commerces et leurs annexes liés aux activités de la zone et aux besoins de toute nature de leurs occupants, non soumis à l'autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial, sous réserve du respect de l'interdiction reprise à l'article UEd1.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à condition qu'elles soient liées aux activités de la zone et aux besoins de toute nature du personnel.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone
- Les ouvrages de production d'énergies renouvelables à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction et qu'ils n'occasionnent pas de gêne pour le voisinage.

## **2. Risques et nuisances**

La commune est concernée par le risque retrait gonflement des argiles. Les sols argileux se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions. C'est pourquoi, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains concernés par le risque et d'adapter les techniques de constructions. Une carte départementale d'aléa retrait-gonflement des argiles permet de définir les secteurs concernés par le risque. Pour le département du Nord, elle est consultable dans les Services du Conseil Général du Nord ou sur les sites Internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) et [www.prim.net](http://www.prim.net).

La commune est également concernée par les remontées de nappes phréatiques variant de très faible à très forte, avec une nappe qui est sub-affleurante à certains endroits. Le pétitionnaire devra prendre toute mesure nécessaire pour limiter les effets des remontées de nappes sur les projets.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UEd 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

1.1 - Chaque parcelle ou groupe de parcelles doit être desservi par le réseau de voirie dans des conditions ne compromettant pas la circulation générale assurée par ces voies.

Les accès sur les voies de la zone doivent être éloignés d'au moins 25 mètres des intersections des voies publiques, comptés sur les axes, sauf adaptation mineure compte tenu du trafic et la configuration particulière du carrefour.

Chaque lot ne pourra avoir qu'un seul accès automobile sur la voie publique. Toutefois, d'autres accès peuvent être autorisés pour les parcelles de plus d'un hectare ou ayant plus de 80 m de façade ou situées à l'angle de deux voies, ou si la réglementation de leur activité l'imposait.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

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

1.3 – Les accès autorisés doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance de 10 mètres comptés sur le bord de chaussée le plus proche de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de l'alignement.

Dans tous les cas, les barrières, portails et portillons d'accès doivent avoir un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

1.4 – Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

## **ARTICLE UEd 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

#### 4.1.1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### 4.1.2 – Eau industrielle :

L'alimentation en eau industrielle, sans préjudice pour l'environnement des besoins qui seraient exprimés dans la zone industrielle de Douai Dorignies, doit être réalisée par prélèvement dans le canal de la Scarpe en accord avec le service Régional de la Navigation et l'agence de l'eau.

### **4.2 - ASSAINISSEMENT**

#### 4.2.1 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies de toutes les surfaces imperméabilisées doivent être dirigées par des conduites spéciales au réseau d'égouts ad hoc créé dans la zone.

**Dans les secteurs indicés n repérés au plan de zonage**, la qualité des eaux infiltrées doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur. La présence de pollutions doit être prise en compte et le mode de gestion des eaux pluviales adapté pour ne pas impacter l'environnement et détériorer la qualité des eaux souterraines. L'infiltration est possible mais elle ne doit pas conduire à un lessivage des pollutions vers la nappe souterraine. L'accord du gestionnaire du réseau d'assainissement est requis au préalable.

#### 4.2.2 - Eaux usées domestiques

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

**Dans les secteurs indicés n repérés au plan de zonage**, l'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement est réglementée et doit faire l'objet d'un accord préalable avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. Si elle est autorisée, elle peut être soumise à un prétraitement approprié. En cas d'assainissement non collectif, une étude spécifique est nécessaire. La qualité des eaux infiltrées doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur. La présence de pollutions doit être prise en compte et le mode de gestion des eaux usées adapté pour ne pas détériorer la qualité des eaux souterraines. L'accord du service assainissement compétente est requis au préalable.

En l'absence d'un réseau de caractéristiques suffisantes ou en cas d'impossibilité technique grave de

s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

#### 4.2.3 - Eaux résiduelles industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents répondant au minimum aux spécifications des textes en vigueur et plus particulièrement à celles de la circulaire du Ministère de l'Industrie du 24 mai 1963 (JO du 24 septembre 1963) étendant à tous les établissements industriels ou commerciaux, en ce qui concerne l'évacuation de leurs eaux résiduelles, les prescriptions applicables aux établissements industriels classés pour la protection de l'environnement.

En outre, ces effluents ne doivent pas contenir de substances non biodégradables susceptibles de freiner ou de perturber le processus des stations d'épuration.

### 4.3 – RACCORDEMENT AUX RESEAUX DIVERS DE DISTRIBUTION

Tout acquéreur d'une parcelle a l'obligation de se raccorder aux réseaux de desserte publics ou concédés (gaz, électricité, téléphone, etc...), pour la totalité de ses besoins à l'exclusion de tout autre moyen, suivant les prescriptions techniques fixées par les services compétents.

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

Non réglementé.

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

#### 6.1 – Par rapport aux voies intérieures de la zone :

Tout bâtiment, quel qu'il soit, ne peut être implanté à moins de 10 mètres de la limite d'emprise de la voie. Les locaux des équipements techniques nécessitant un accès direct (postes de transformation électrique ou de détente de gaz, station de relèvement) peuvent être à l'alignement.

Toutefois et à titre exceptionnel l'implantation d'un bâtiment à 6 mètres de la limite de la voie ou de l'emprise publique peut être admise, si elle est rendue nécessaire par l'exploitation ferroviaire (rue Eiffel). L'autorisation doit être soumise à l'approbation des services compétents en matière de permis de construire.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les reconstructions après sinistre des bâtiments existants.

#### 6.2 – Par rapport aux voies publiques bordant ou traversant la zone : Les espaces non aedificandi particuliers font l'objet du document graphique de servitude et de l'article UEd 4.

6.3. Une isolation par l'extérieur des constructions peut être envisagée sous réserve de tenir compte de la qualité architecturale de l'édifice et des caractéristiques de la voirie (largeur des trottoirs, sécurité). Le projet sera soumis pour avis au gestionnaire de la voirie.

### ARTICLE UEd 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

## **SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du lot doit être au moins égale :

- lot inférieurs à 6000 m<sup>2</sup> : à la hauteur du bâtiment diminuée de 4 mètres (H-4) sans jamais être inférieur à 5 mètres.
- Lots supérieurs ou égaux à 6000 m<sup>2</sup> : à 10 mètres sauf pour les bâtiments de faible importance ne dépassant pas 4 mètres de hauteur nécessités par des impératifs d'exploitation qui peuvent être implantés à une distance minimum de 4 mètres des limites séparatives.

Si des constructeurs présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments peuvent être jointifs sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe feu. Ces dispositions ne peuvent être accordées que sur une seule limite séparative pour un lot considéré.

Toutefois, les bâtiments existants à la date du 28 novembre 1975, situés à moins de 10 mètres des limites séparatives de la parcelle, peuvent être prolongés dans le même alignement.

Des adaptations mineures aux dispositions peuvent être autorisées le long des voies ferrées internes à la zone.

L'implantation en limite séparative de deux bâtiments, accolés et situés sur deux parcelles différentes peut-être exceptionnellement admise si cette implantation est rendue nécessaire par les interactions entre process de production des deux usagers, les constructeurs doivent dans ce cas présenter un projet cohérent dont la qualité architecturale doit être soumise à approbation des autorités compétentes dans le cadre du permis de construire.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à la desserte par les réseaux et aux équipements publics, ou bâtiments, installations, aménagements assurant une mission de service public (ou d'intérêt général) et pour la reconstruction après sinistre de bâtiments existants.

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

Les bâtiments non jointifs implantés sur une même propriété doivent répondre aux règles de prospect imposées par la réglementation en vigueur, relatives notamment à la salubrité et à la sécurité.

Cette distance doit être au moins égale à 4 mètres.

Les constructions de caractère technique présentant soit un danger pour le voisinage (dépôt de liquide inflammable par exemple) soit un volume et un aspect non assimilable à un atelier courant ou à des bâtiments de bureau, doivent être implantées en fonction des réglementations en vigueur sans pour cela être dispensées des accords des services de sécurité et de ceux compétents en matière de permis de construire ou autres services intéressés.

### **ARTICLE UEd 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions autorisées (surface hors œuvre) doit être compatible avec les servitudes de recul non aedificandi le long des voiries et en mitoyenneté, avec les superficies imposées d'espaces verts et de plantations, d'aires de stationnement, de stockage et de manœuvre des véhicules définis ci-dessous.

En tout état de cause, elle doit être inférieure à 60% de la superficie de l'unité foncière.

Ne sont pas pris en compte dans l'application de la règle ci-dessus quand ils sont extérieurs aux

bâtiments principaux :

- les aires de stockage de matières premières ou de produits fabriqués,
- les bassins de décantation, de traitement, de recyclage, etc...,
- les tours de traitement,
- les conduits ou cheminées d'évacuation de vapeurs ou fumées,
- les cuves, chaufferies, silos, etc...,
- tout dispositif ou appareillage externe nécessaire à la bonne marche de l'installation.

L'emprise totale de ces dispositifs, y compris les bâtiments construits, ne doit pas dépasser 70% de la superficie de l'unité foncière.

## **ARTICLE UEd 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les bâtiments d'exploitation. Elle est limitée toutefois par l'application de l'article UEd 8 en ce qui concerne le prospect.

Pour les bâtiments d'habitation de fonction ou ceux qui sont assimilés lorsqu'ils sont autorisés, la hauteur ne devra pas excéder 12 mètres ou 4 niveaux habitables, y compris le rez-de-chaussée.

Ne sont pas prises en compte dans cette règle, quand elles sont extérieures aux bâtiments principaux, les superstructures indiquées à l'article précédent.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à la desserte par les réseaux et aux équipements publics, ou bâtiments, installations, aménagements assurant une mission de service public (ou d'intérêt général) ainsi qu'aux reconstructions après sinistre des bâtiments existants.

## **ARTICLE UEd 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 11.1- Principe général

L'ensemble des bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains utilisés ou non, les aires de stationnement, de dépôts, de stockage, etc..., doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone n'en soient pas altérés.

Les bâtiments et annexes doivent présenter une architecture simple et soignée et un aspect s'harmonisant avec les éléments voisins ainsi qu'avec l'ensemble de la zone.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les travaux d'isolation des murs par l'extérieur doivent permettre une bonne intégration de l'immeuble dans son environnement.

### 11.2 - Dispositions particulières

11.2.1 - Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront rester apparents (briques creuses, parpaing, etc...) sauf s'ils s'intègrent dans un ensemble architectural de qualité.

Les bétons pourront rester bruts de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

11.2.2 - Toutes dispositions pouvant nuire à l'hygiène en contravention avec les règlements publics en vigueur sont interdites.

11.2.3 - Les dépôts à l'air libre, les citernes de gaz ou de mazout, ainsi que les installations similaires doivent, sous réserve du respect de la législation en vigueur, être ceinturés de plantations denses et de haute tige afin de les rendre non visibles des voies publiques.

Seuls les dépôts de produits ouverts pouvant présenter un caractère publicitaire et esthétique sont tolérés dans les marges de recul et sur les parties latérales des installations visibles des voies publiques.

11.2.4 - La publicité sous toutes ses formes, sur les voies ouvertes à la circulation publique, en bordure ou visible de celles-ci, doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, notamment à la Loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 et ses décrets d'application et aux règlements municipaux en vigueur qui en découlent.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à la desserte par les réseaux et aux équipements publics, ou bâtiments, installations, aménagements assurant une mission de service public (ou d'intérêt général).

### 11.3 - Clôtures

11.3.1 - En bordure des voies de circulation :

Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques ou des voies de desserte intérieures à la zone.

Des éléments infranchissables aux véhicules doivent délimiter le (ou les) accès autorisé(s) à la parcelle.

S'ils en existent, et sauf obligation découlant des dispositions réglementaires particulières, ces clôtures doivent répondre aux conditions suivantes :

a) A proximité immédiate des accès des bâtiments industriels ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation en réduisant notamment la visibilité aux sorties de véhicules.

b) Aux embranchements, carrefours, bifurcations, elles ne peuvent dépasser la hauteur de 1 mètre pour dégager dans les angles des champs de vue triangulaires dont les côtés doivent avoir une longueur mesurée sur les axes à partir du centre de rencontre de ces voies de :

- 50 mètres pour les voies publiques extérieures à la zone
- 35 mètres pour les voies publiques intérieures à la zone.

c) A l'alignement des voies publiques et communes, elles doivent comporter obligatoirement soit une haie plantée dont l'entretien constant et la taille doivent être assurés par les acquéreurs, soit un espace vert engazonné et planté sur une largeur de 3 mètres minimum.

Ces haies peuvent être doublées à la limite de la parcelle d'un grillage de type treillis soudé métallique ou synthétique peint, d'une hauteur égale à celles des haies ou, si la sécurité l'exige, d'une hauteur maximum de 2 mètres. Les poteaux seront métalliques peints et soigneusement entretenus contre la rouille.

11.3.2 - En limites séparatives :

Les clôtures situées sur les limites séparatives des parcelles doivent être établies, à frais communs, et composées d'un grillage tel que décrit ci-dessus.

Les grillages seront doublés, de part et d'autre, d'une haie.

Des adaptations mineures aux dispositions du règlement peuvent être accordées, les clôtures en limites séparatives peuvent, pour des raisons de sécurité, être constituées d'éléments pleins à condition d'être doublées de part et d'autre de haies à feuillage persistant.

En cas de renouvellement des clôtures existantes, les nouvelles clôtures doivent être en conformité avec le présent règlement.

#### **ARTICLE UEd 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors des emprises publiques.

Les aires d'évolution doivent être suffisantes pour permettre la sortie en marche avant de tout type de véhicule :

– Les accès des lots réservés aux véhicules doivent être aménagés de telle façon qu'en aucun cas un véhicule garé ne déborde sur l'emprise publique des voies ; ils doivent être conçus et disposés de telle façon que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant, sans manœuvrer sur la voie publique.

– A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes doivent être aménagées pour permettre, de la même manière, la sortie en marche avant.

Une aire de stationnement est composée d'une ou plusieurs places de stationnement.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,

- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les surfaces de stationnement à l'intérieur des lots ne peuvent être inférieures à une place pour :

- 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bâtiments industriels de transformation,
- 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les entrepôts,
- 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage commercial et de bureaux.

Tout parc de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doit être traité avec des plantations.

#### **ARTICLE UEd 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces plantés doivent couvrir au moins 15% de la superficie du terrain.

Le nombre minimum d'arbres à planter doit être d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface engazonnée, et tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé.

Les marges de recul par rapport aux voiries devront être traitées en espaces verts (avec des arbres de haute tige et des buissons d'essences variées en respectant les dispositions prévues à l'alinéa 11-3 de l'article 11 en ce qui concerne les conditions de visibilité).

D'une façon exceptionnelle, des voies de circulation et des aires de stationnement peuvent être incluses au-delà d'une bande minimum de 5 mètres de l'alignement.

Révision approuvée le 3 juillet 2009  
Modification simplifiée approuvée le 26 mars 2010  
Modification approuvée le 2 juillet 2010  
Révision simplifiée approuvée le 2 juillet 2010  
Modification le 6 juillet 2012  
Révision approuvée le 7 juin 2013  
Modification approuvée le 12 décembre 2014

Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de la zone doivent être plantés d'arbres de haute tige sur une profondeur d'au moins 10 mètres avec un intervalle maximum de 5 mètres.

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

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

Sans objet

---

## CHAPITRE 8 - ZONE UM

---

### PREAMBULE

La zone UM correspond au site du Raquet, une zone d'extension récente à vocation mixte. Elle est destinée à recevoir principalement des logements, des activités et des équipements.

Elle comprend un secteur UMA présentant des dispositions particulières à certains articles.

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

#### ARTICLE UM 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination agricole ou forestière
- Les constructions à destination d'industrie
- Les constructions à destination d'entrepôt
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitations mobiles de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars, etc...) quelle qu'en soit la durée
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés, ainsi que les dépôts de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les dépôts d'hydrocarbures s'ils ne sont pas liés à des activités de garage.

#### ARTICLE UM 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

##### 1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les établissements à destination artisanale à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de service tels que drogueries, boulangeries, laveries, parcs de stationnement... et s'il n'en résulte pas de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions et leurs annexes destinées aux activités commerciales et de bureaux, à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone

- Les ouvrages de production d'énergies renouvelables à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction et qu'ils n'occasionnent pas de gêne pour le voisinage.

## **2. Risques et nuisances**

Conformément à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme indiquent dans leurs annexes, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

L'arrêté préfectoral du 15/04/2002 qui figure également dans les annexes du présent document renseigne sur les prescriptions d'isolement acoustique minimal à apporter à toute nouvelle construction dans les secteurs affectés par le bruit.

La commune est concernée par le risque retrait gonflement des argiles. Les sols argileux se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions. C'est pourquoi, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains concernés par le risque et d'adapter les techniques de constructions. Une carte départementale d'aléa retrait-gonflement des argiles permet de définir les secteurs concernés par le risque. Pour le département du Nord, elle est consultable dans les Services du Conseil Général du Nord ou sur les sites Internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) et [www.prim.net](http://www.prim.net).

La commune est également concernée par les remontées de nappes phréatiques variant de très faible à très forte, avec une nappe qui est sub-affleurante à certains endroits. Le pétitionnaire devra prendre toute mesure nécessaire pour limiter les effets des remontées de nappes sur les projets.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UM 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

- L'accès doit avoir au moins 4 mètres de largeur. Il doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès aux voies publiques doivent toujours être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **3.2 Voirie**

- largeur minimale d'emprise Hors Tout : 6m50

Les voies ouvertes à la circulation doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

- Avoir une largeur d'emprise d'au moins 8 mètres dont 5 mètres de chaussée.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement avec un minimum de 3 m de chaussée pour les voies à sens unique.

- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères, aux besoins des constructions et installations envisagées et doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...) de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.

- Dans le cas d'opérations d'ensemble, en cas de voies non ouvertes à la circulation générale, un dispositif permettant l'accueil et la dissimulation des conteneurs pour les déchets ménagers doit être aménagé à l'entrée de la voie, et doté de tous les moyens d'entretien et de nettoyage.

## **ARTICLE UM 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### **4.2 ASSAINISSEMENT**

#### **4.2.1 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné par la communauté d'agglomération du Douaisis et le cas échéant un prétraitement des eaux doit être effectué au titre de la loi sur l'eau.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

#### **- Réseau séparatif :**

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif, les constructions autorisées par le caractère de la zone, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public construit à cet effet (assainissement de surface de type noues ou canal...).

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas, les constructions, voies et parkings devront respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

#### **- Réseau unitaire :**

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, et en cas de présence de réseau unitaire, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public construit à cet effet.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

Dans tous les cas, les constructions, voies et parkings devront respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

#### **4.2.2 Eaux usées et vannes**

En réseau collectif d'assainissement, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) et le règlement d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **4.2.3 Eaux résiduelles non domestiques**

Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduelles autres que domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Si elle est autorisée, elle peut être soumise à un prétraitement approprié. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### **4.2.4 L'assainissement non collectif**

La zone est concernée par une zone d'assainissement non collectif dont le plan figure dans les annexes sanitaires.

En l'absence d'un réseau de caractéristiques suffisantes ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

#### **4.3 RESEAUX ELECTRIQUES, GAZ ET TELECOMMUNICATIONS**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

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

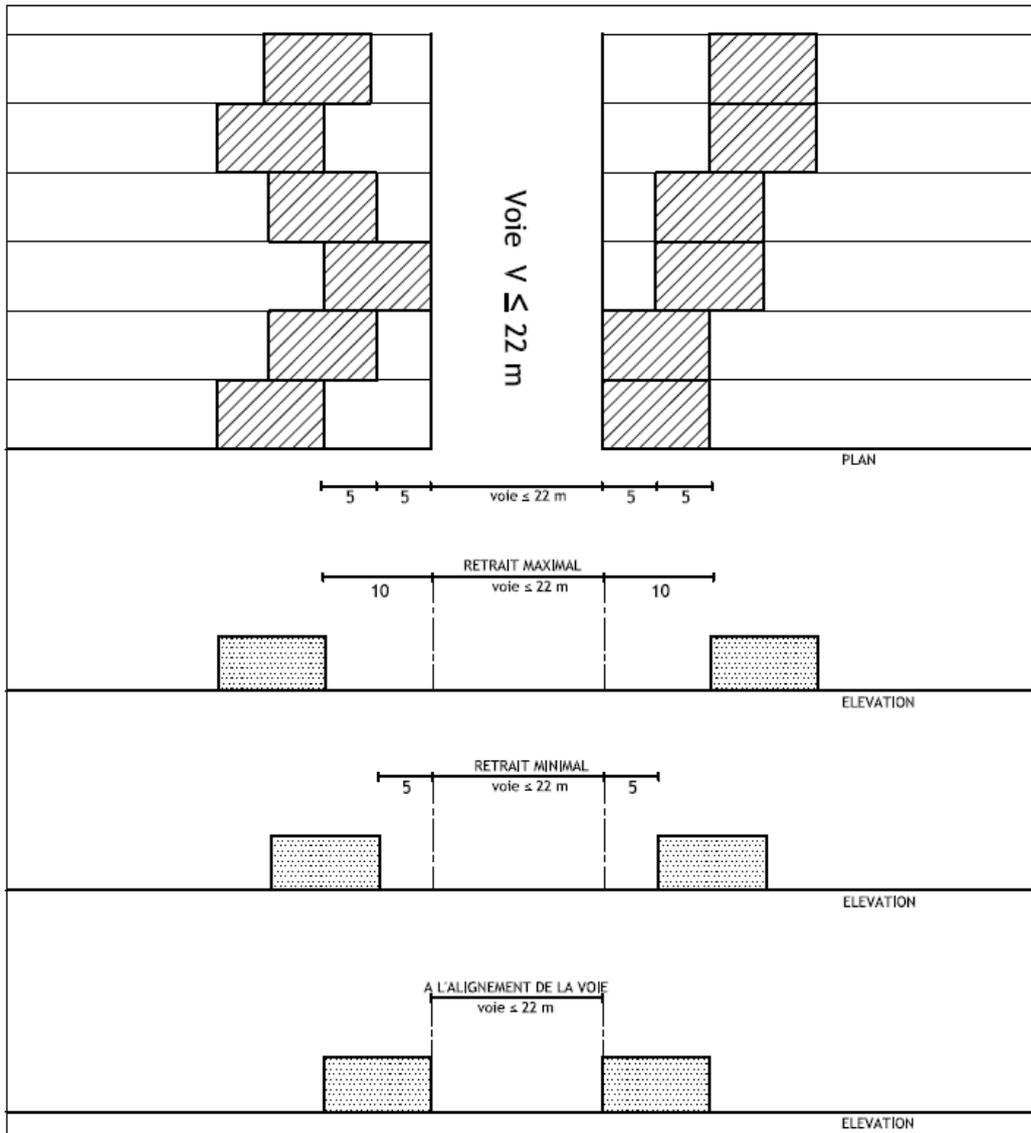
Non réglementé.

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

##### **6.1 – Hormis dans le secteur UMa, les constructions doivent être implantées :**

- à l'alignement des voies dont l'emprise est supérieure à 22 mètres
- soit à l'alignement soit en retrait des autres voies. Le retrait lorsqu'il est appliqué doit être compris entre 5 mètres et 10 mètres maximum.
- soit en cas de dent creuse, à l'alignement de l'une des constructions voisines.

Schéma d'illustration



Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas pour :

- les équipements publics, ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction après sinistre de bâtiments existants
- et les ouvrages techniques nécessaires à la desserte par les réseaux.

**6.2 - Dans le sous-secteur UM(a)** les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies ou emprises publiques soit en retrait. Le retrait lorsqu'il est appliqué doit être compris entre 5 et 30m (l'espace public étant une voirie ou un espace vert).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à la desserte par les réseaux, qui devront s'intégrer dans le bâti ou les clôtures.

**6.3.** Une isolation par l'extérieur des constructions peut être envisagée sous réserve de tenir compte de la qualité architecturale de l'édifice et des caractéristiques de la voirie (largeur des trottoirs, sécurité). Le projet sera soumis pour avis au gestionnaire de la voirie.

## ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

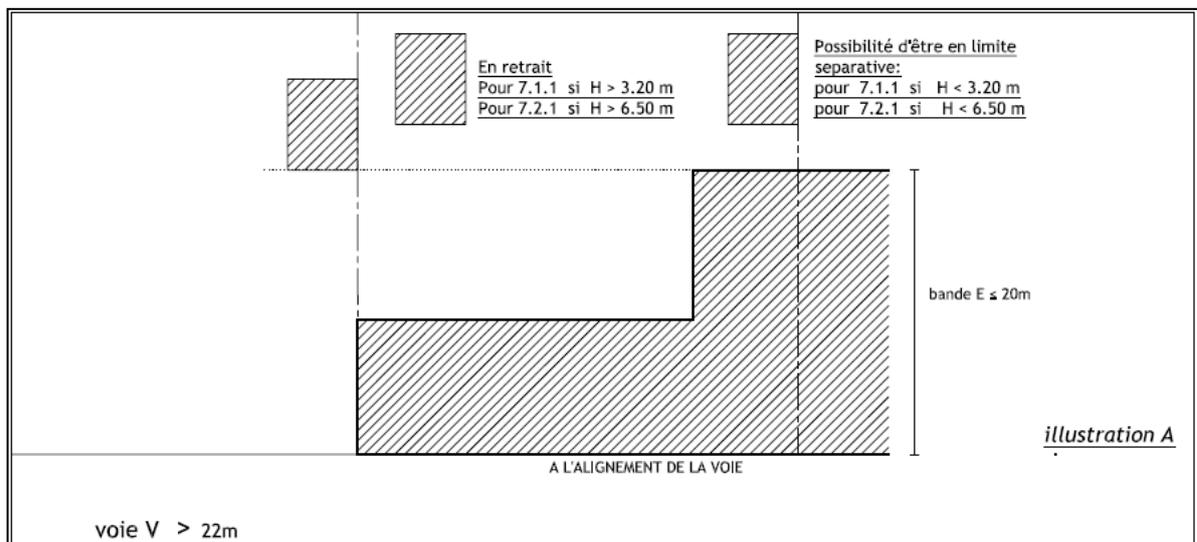
7.1.1 – Pour les constructions à usage d'habitation, la préférence est d'implanter les bâtiments en mitoyenneté :

Sur les voies de largeur d'emprise supérieure à 22 m : la construction de bâtiments mitoyens ou jouxtant la limite séparative latérale est obligatoire dans les cas suivants :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement (ou de la marge de recul lorsqu'elle est imposée).
- contre un bâtiment mitoyen ou jouxtant la limite séparative existant sur le fonds voisin.

Toutefois, la construction de bâtiments mitoyens ou jouxtant la limite séparative est admise au-delà de la bande des 20 mètres, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'extension de l'habitation (y compris les vérandas), de bâtiments annexes à l'habitation, dont la hauteur au droit des limites séparatives n'excède pas 3,20 mètres par rapport au terrain naturel du terrain sur lequel est érigée la construction et sous réserve que la pente des toitures vers le fonds voisin n'excède pas 45°.
- Lorsqu'il existe sur le fond voisin un bâtiment jouxtant la limite séparative.

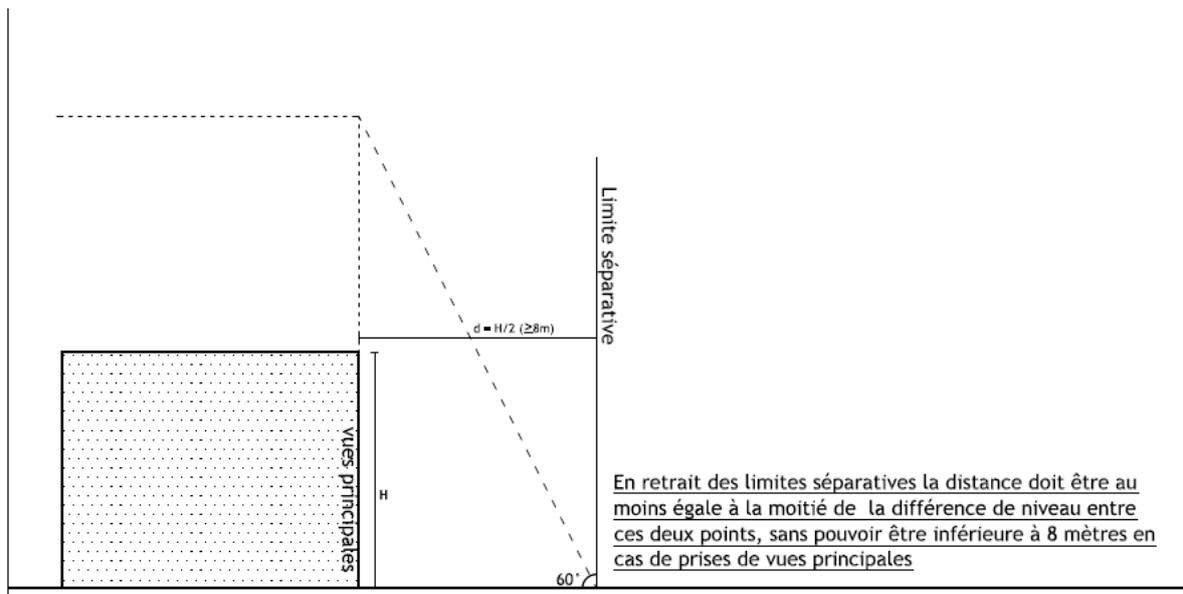
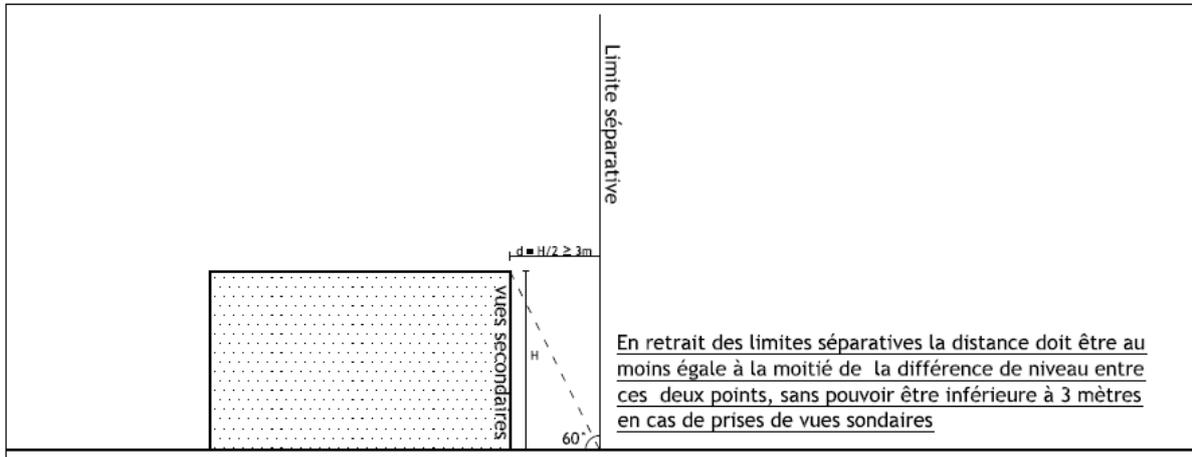


7.1.2 – Sur les autres voies de largeur Hors Tout inférieure ou égale à 22m, les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit en retrait des voies suivant les caractéristiques de l'article 7-1-3.

7.1.3 – **Sur toutes les voies, les constructions en limite séparative de fond de parcelle (sauf lorsque celles-ci bordent un espace public) devront être implantées en retrait suivant les caractéristiques suivantes :**

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, hormis les petits éléments sur toiture (tels que lucarnes, cheminées...), au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres en cas de prises de vues secondaires et 8m en cas de prises de vues principales.

- d : supérieure ou égale à  $h/2$
- d : supérieure ou égale à 3 mètres si vues secondaires
- d : supérieure ou égale à 8 mètres si vues principales



## 7.2. Pour les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'artisanat (ou mixtes bureaux, commerces, artisanat et habitations)

Les activités seront préférentiellement installées en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitations sans toutefois exclure la possibilité de construire un immeuble entièrement dédié aux bureaux ou/et autres activités.

7.2.1 – Sur les voies de largeur d'emprise supérieure à 22 m, la construction de bâtiments mitoyens ou jouxtant la limite séparative est obligatoire dans les cas suivants:

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement (ou de la marge de recul lorsqu'elle est imposée).
- Au-delà de la bande des 20 mètres, comptée à partir de l'alignement (ou de la marge de recul lorsqu'elle est imposée), la construction en limite séparative latérale est autorisée :

- Lorsqu'il s'agit d'un rez-de-chaussée d'activités (bureaux, commerces, artisanat), dont la hauteur au droit des limites séparatives n'excède pas 6,50 mètres en hauteur absolue et sous réserve que la toiture-terrasse soit végétalisée.
- Lorsqu'un bâtiment futur (permis groupés) est implanté en limite séparative.

7.2.2- Sur les autres voies de largeur inférieure ou égale à 22m, les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait dans la bande des 20 m comptée à partir de l'alignement (ou de la marge de recul lorsqu'elle est imposée), et obligatoirement en retrait au-delà de la bande des 20m.



7.2.3 - En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement depuis les baies d'un bâtiment, au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, hormis les petits éléments sur toiture

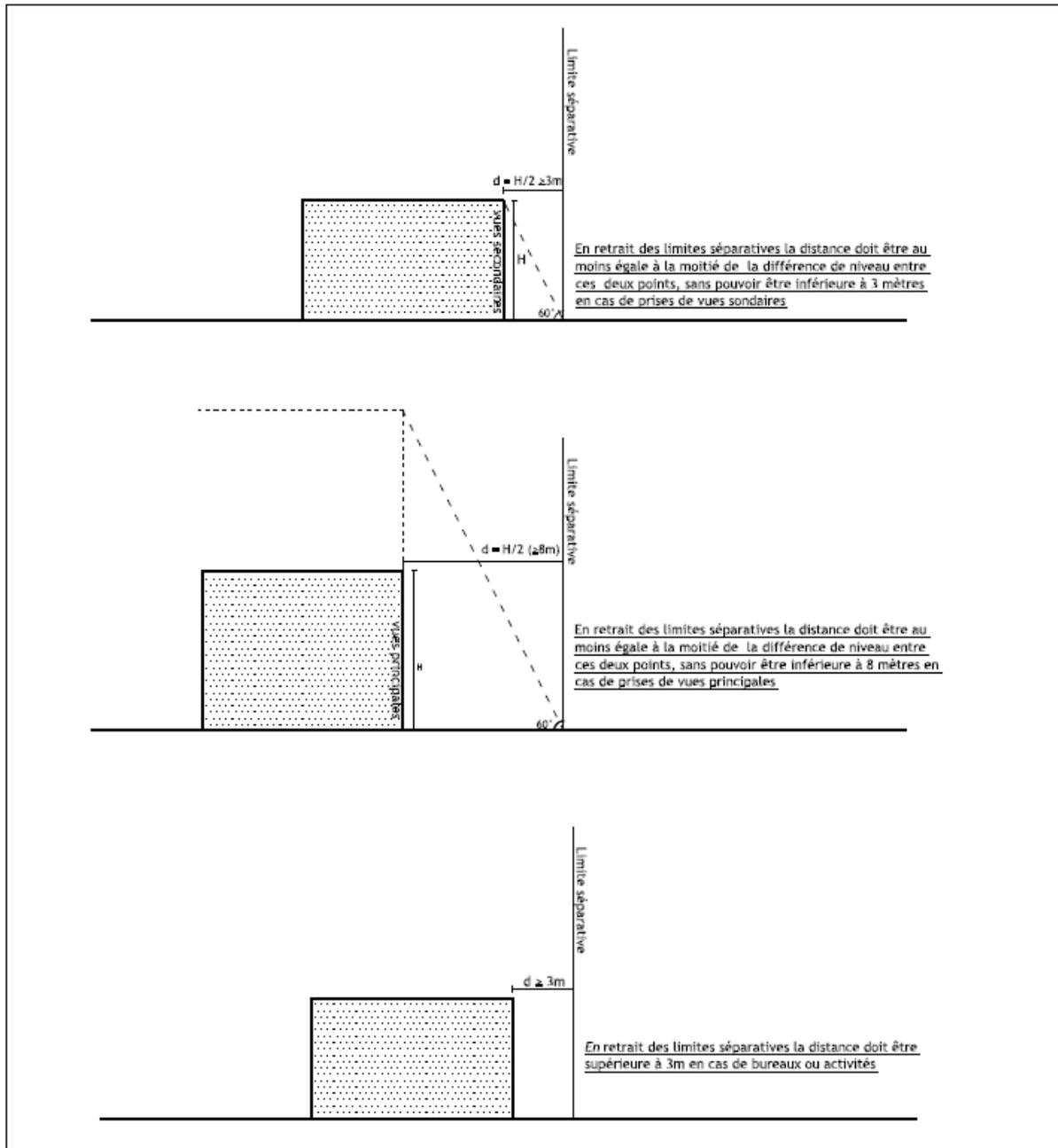
(tels que lucarnes, cheminées...) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres en cas de prises de vues secondaires et 8m en cas de prises de vues principales.

$d$  : supérieure ou égale à  $h/2$

$d$  : supérieure ou égale à 3 mètres si vues secondaires

$d$  : supérieure ou égale à 8 mètres si vues principales d'habitations

$d$  : supérieure à 3m en cas de bureaux ou activités



**7.3 - Les dispositions du présent article s'appliquent aux ouvrages techniques nécessaires à la desserte par les réseaux, et pour la reconstruction après sinistre de bâtiments existants.**

Elles ne s'appliquent pas aux équipements publics et bâtiments destinés à abriter des services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **8.1 - Pour les logements**

Aucune construction ne doit masquer les baies des pièces principales à plus de 45° au-dessus du plan horizontal d'appui desdites baies, avec une distance minimale de 8 m entre des bâtiments non contigus.

Il n'y a pas de distance minimale requise si aucun des bâtiments ne comporte de vues principales.

## **ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise des constructions ne peut excéder :

- Pour les constructions à usage d'habitat :
  - pour tous les terrains:
    - 60% pour les 300 premiers m<sup>2</sup> de surface de terrain,
    - 40% pour les m<sup>2</sup> suivants +10% pour les constructions annexes (c'est à dire séparées du bâtiment d'habitation : garage, dépendance, abri de jardin...) et les vérandas.
- Pour les constructions à usage mixte (socle d'activités, logements ou bureaux au-dessus...) 100% de la superficie parcellaire peut être bâtie sur la hauteur du socle (en RDC uniquement, et à condition de terrasse végétalisée.

Les équipements, services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis aux règles d'emprise au sol.

**Dans le sous-secteur UM(a)**, le coefficient d'emprise est limité à 35%.

## **ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 - Hauteur relative :**

10.1.1 - la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

H inférieure ou égale à d.

10.1.2 - si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une longueur de 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements ou des limites réglementaires qui s'y substituent.

### **10.2 - Hauteur absolue :**

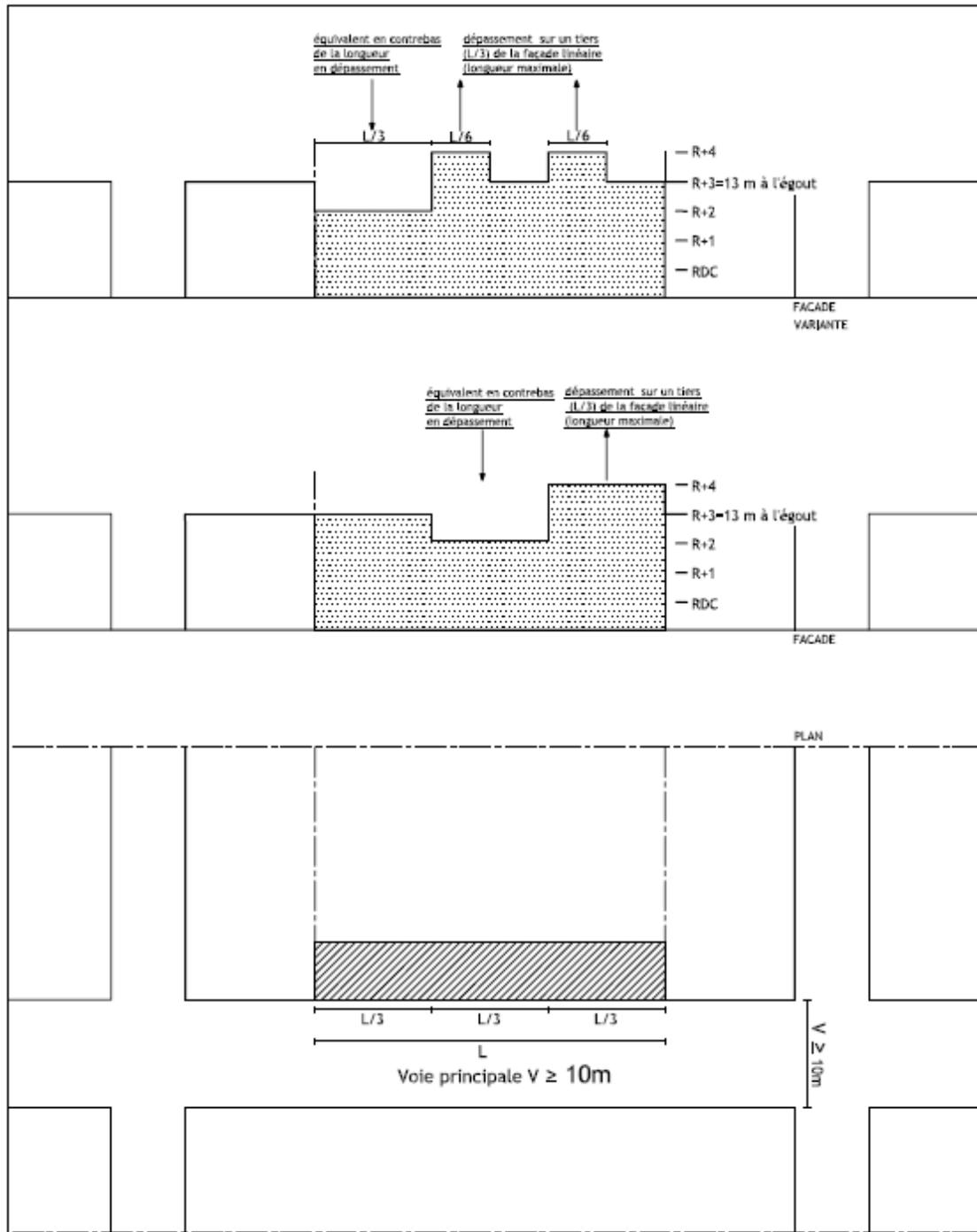
La hauteur absolue est la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise tels que souche de cheminée ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation, mesurée au-dessus du sol, est fixée à 13 m à l'égout de la toiture (correspondant à 3 étages maximum sur rez-de-chaussée au regard de la voirie).

Un dépassement de cette hauteur en verticale de gabarit (correspondant à un étage supplémentaire maximum, soit R+4 maxi) est autorisé dans la limite de 30% du linéaire de la façade développée sur la voie principale (supérieure à 10m) ou sur le parc, à la condition qu'il soit assorti d'un point bas équivalent, en hauteur et en largeur (cette largeur peut être considérée en un seul volume ou fragmentée).

Le point d'attache du gabarit est défini par le point médian de la parcelle sur la voie projetée.

Cette règle est destinée à offrir des façades Sud aux bâtiments situés sur les voies Nord-Sud de la zone, de manière à optimiser les apports solaires et réduire l'exposition Ouest des façades.



Les installations techniques annexes nécessaires au fonctionnement de l'établissement (cheminées, château d'eau, coursives, équipements de manutention, silos, etc....) ainsi que les bâtiments d'exploitation, ne sont pas astreints au plafond.

Les équipements publics et bâtiments destinés à abriter des services publics ne sont pas assujettis au plafond.

**Dans le sous-secteur UM(a)**, la hauteur absolue des constructions est limitée à 9m au-delà du point d'attache du gabarit (point médian du nivellement sur voirie projetée).

Ces règles ne s'appliquent pas aux éoliennes autorisées sur le site, et aux installations nécessaires à son fonctionnement.

## **ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 – Généralités**

- Les bâtiments, quelle que soit la destination, les installations diverses et les terrains utilisés pour le stockage et la fabrication ne doivent pas nuire ni par leur aspect, ni par leur usage, ni par leur mauvais entretien, à l'aspect et à la propreté de la zone dans laquelle ils s'insèrent.

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et réalisées en harmonie avec elles.

- Les murs et toitures de bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités avec le même soin que ceux de la construction principale et réalisés en harmonie avec elle.

- Les postes électriques, les installations de chauffage, de climatisation ou similaires, doivent être intégrés à la construction principale ou à une annexe de même aspect.

- Les garages doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public. Les portes doivent être traitées en harmonie avec l'ensemble des façades.

- Les antennes paraboliques soumises à autorisation sont celles dont les dimensions du réflecteur sont supérieures à 1m ou celles concernant un immeuble situé dans le périmètre des monuments historiques (même si le réflecteur est inférieur à 1m).

- Les dispositifs de captage solaire (panneaux thermiques et photovoltaïques) sont autorisés, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

- Les travaux d'isolation des murs par l'extérieur doivent permettre une bonne intégration de l'immeuble dans son environnement.

### **11.2 - Est interdit :**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, sauf s'ils s'intègrent dans un ensemble architectural.

### **11.3 - Sont admis :**

- les aires de stockage autorisées devront être isolées par des écrans végétaux constitués de haies vives mélangées ou intégrées dans l'ensemble architectural.

### **11.4 - Les clôtures :**

La matérialisation de la parcelle par des clôtures n'est pas obligatoire ; cependant les clôtures sont autorisées sous réserve :

#### **11.4.1 - Pour les constructions à usage d'habitation :**

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des murs bahuts (surmontés ou non d'une grille ou d'un grillage), soit par des grilles ou grillages résistants (éventuellement doublés de haies vives).

- Sur rue et à l'alignement, leur hauteur totale ne peut excéder 1,50 mètre dont 0,60 mètre pour le mur-bahut.
- Sur cour, marge de recul ou jardin, leur hauteur totale ne peut excéder 2,20 mètres dont 0,60 mètre pour le mur-bahut.

Des clôtures pleines de 2,20 mètres maximum sont autorisées sur rues lorsqu'elles répondent :

- au caractère des constructions édifiées sur le terrain (unité absolue de matériau avec la construction principale).
- ou en cas de dent creuse, lorsqu'elles répondent au caractère des constructions édifiées sur les terrains proches (unité absolue de matériau avec une des constructions voisines).
- ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Des clôtures pleines de 2,20 mètres de hauteur maximum peuvent être autorisées sur jardin.

#### **11.4.2 - Pour les constructions à usage d'activités :**

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité aux carrefours des voies ni aux accès et sorties des établissements.

Leur hauteur ne peut excéder 2,20 mètres en bordure des voies, sauf nécessité due au type d'activités.

#### **11.5 - Locaux pour les conteneurs de déchets ménagers :**

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des conteneurs pour les déchets ménagers doivent être aménagés. Ils doivent être intégrés dans l'architecture générale de l'opération et être adaptés au type de collecte en vigueur dans la commune ou sur la zone concernée.

#### **11.6 - Divers :**

- les boîtes aux lettres en saillie sur le domaine public sont interdites.
- les compteurs EDF/GDF, encastrés en façade, seront peints de la couleur du parement dans lequel ils s'insèrent.
- toutes les lignes électriques, téléphoniques, et télédiffusion doivent être enterrées.

### **ARTICLE UM 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes. Dans le cas d'un changement de destination des constructions existantes vers la destination habitation, la création

de places de stationnement n'est obligatoire qu'à partir du deuxième logement créé.

L'obligation de création de places de stationnement s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Une aire de stationnement est composée d'une ou plusieurs places de stationnement.

La surface de plancher considérée pour le calcul des emplacements de stationnement est l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre.

En conséquence, des emplacements adéquats doivent être réalisés dans les conditions suivantes :

#### **12.1 Constructions à destination artisanale et de bureaux**

- Pour les constructions situées le long de l'itinéraire du transport en commun en site propre (TSCP) : 1 place maximale de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions n'étant pas situées le long de l'itinéraire du transport en commun en site propre (TSCP) : 1 place maximale de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **12.2 - Habitat :**

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement à l'exception des résidences étudiantes.
- Pour les logements étudiants, 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par 4 logements ou chambres lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Cette obligation de réaliser des aires de stationnement est valable aussi pour les changements de destination.

#### **Pour les ensembles de logements destinés aux personnes âgées, il sera créé :**

- 1 place de stationnement pour 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements et chambres à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.

#### **Pour les immeubles à usage d'habitation faisant l'objet de division ou de transformation :**

- 1 place de stationnement par nouveau logement créé devra être réalisée.

#### **12.3 Equipements publics**

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

#### **12.4 - Stationnement deux roues non motorisées (cycles) :**

Dans toutes les habitations, il est exigé :

- 1 m<sup>2</sup> / logement sous forme de local commun (pouvant aussi servir au rangement des poussettes) intégré dans l'architecture de l'opération.
- Pour les autres constructions (bureaux, activités, etc.) dépassant 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement de 2 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> minimum de surface de plancher, doit être réalisé sous forme d'aire aménagée (couverte ou non).

Les garages pour le stationnement deux roues non motorisées (cycles) seront dans la mesure du possible :

- sécurisés,
- situés à proximité immédiate des entrées pour réduire au maximum les trajets,

- être bien visibles et clairement signalés,
  - être de préférence situés en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol et facile d'accès.
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, la superficie du local vélo sera :
    - o de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements d'une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> ;
    - o de 2 m<sup>2</sup> par logement pour les logements dont la superficie est supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.
- Le local devra être intégré dans le projet même (à l'intérieur de l'immeuble ou sur la parcelle du projet) accessible de plain-pied et avoir un dimensionnement adapté. Pour une sécurité optimale, les locaux devront être clos et couverts en préférant pour les espaces extérieurs des stationnements à claire voie. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements »

### **12.5 En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'assiette de l'opération tout ou partie du nombre des places nécessaires au stationnement, le constructeur peut**

- soit réaliser le nombre de places nécessaires sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat et dont il a la jouissance,
- soit obtenir une concession à long terme (15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit acquérir la ou les places imposées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit verser à la commune la participation prévue à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de réaliser des parcs publics de stationnement.

### **ARTICLE UM 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les reculs sur alignement, s'ils sont clos, doivent être plantés. S'ils ne sont pas clos, ils doivent être maintenus en bon état d'entretien par le propriétaire, quel qu'en soit l'usage.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'essence régionale et de croissance équivalente.

Les espaces plantés en terrasse sont admis.

Toute aire de stationnement de surface doit être plantée d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement (haies arbustives et sols en gazon armé ou similaire sont recommandés).

En limite séparative périphérique à une aire de stationnement, une bande de 8 mètres doit être plantée d'arbres de haute tige.

L'ensemble des espaces plantés doit représenter au moins 15% de la superficie du terrain.

#### **Plantation le long de l'emprise ferroviaire :**

Conformément à la loi du 15 juillet 1845, aucun arbre à hautes tiges ne doit être planté dans une distance inférieure à 6 m de l'emprise ferroviaire.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Une densité minimale de 50 logements à l'hectare devra être respectée.

---

## CHAPITRE 9 - ZONE US

---

### PREAMBULE

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique réservée aux installations liées aux activités sportives et de loisirs : Parc des Expositions et ses aires de stationnement.

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

#### ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination agricole ou forestière
- Les constructions à destination d'industrie
- Les constructions à destination d'entrepôt
- Les constructions à destination d'hôtel
- Les constructions à destination de bureaux
- Les constructions à destination artisanale.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitations mobiles de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars, etc...) quelle qu'en soit la durée
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés, ainsi que les dépôts de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les dépôts d'hydrocarbures s'ils ne sont pas liés à des activités de garage.

#### ARTICLE US 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements ou services de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les ouvrages de production d'énergies renouvelables à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction et qu'ils n'occasionnent pas de gêne pour le voisinage.

### 3. Risques et nuisances

Conformément à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme indiquent dans leurs annexes, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, le périmètre des

secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

L'arrêté préfectoral du 15/04/2002 qui figure également dans les annexes du présent document renseigne sur les prescriptions d'isolement acoustique minimal à apporter à toute nouvelle construction dans les secteurs affectés par le bruit.

La commune est concernée par le risque retrait gonflement des argiles. Les sols argileux se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions. C'est pourquoi, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains concernés par le risque et d'adapter les techniques de constructions. Une carte départementale d'aléa retrait-gonflement des argiles permet de définir les secteurs concernés par le risque. Pour le département du Nord, elle est consultable dans les Services du Conseil Général du Nord ou sur les sites Internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) et [www.prim.net](http://www.prim.net).

La commune est également concernée par les remontées de nappes phréatiques variant de très faible à très forte, avec une nappe qui est sub-affleurante à certains endroits. Le pétitionnaire devra prendre toute mesure nécessaire pour limiter les effets des remontées de nappes sur les projets.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE US 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès aux voies publiques doivent toujours être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **3.2 Voirie**

Les voies ouvertes à la circulation doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir une largeur d'emprise d'au moins 8 mètres dont 5 mètres de chaussée.  
Toutefois, la largeur d'emprise de la voie peut être ramenée à 5 m lorsqu'elle est à sens unique.
- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères, aux besoins des constructions et installations envisagées et doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

### **ARTICLE US 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)**

#### **4.2.1 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné par la communauté d'agglomération du Douaisis et le cas échéant un prétraitement des eaux doit être effectué au titre de la loi sur l'eau.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

#### **- Réseau séparatif :**

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif, les constructions autorisées par le caractère de la zone, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public construit à cet effet (assainissement de surface de type noues ou canal...).

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas, les constructions, voies et parkings devront respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

#### **- Réseau unitaire :**

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, et en cas de présence de réseau unitaire, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public construit à cet effet.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

Dans tous les cas, les constructions, voies et parkings devront respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

### **4.2.2 Eaux usées et vannes**

En réseau collectif d'assainissement, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) et le règlement d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **4.2.3 Eaux résiduelles non domestiques**

Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduelles autres que domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la

réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Si elle est autorisée, elle peut être soumise à un prétraitement approprié. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### **4.2.4 L'assainissement non collectif**

La zone est concernée par une zone d'assainissement non collectif dont le plan figure dans les annexes sanitaires.

En l'absence d'un réseau de caractéristiques suffisantes ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

### **4.3 RESEAUX ELECTRIQUES, GAZ ET TELECOMMUNICATIONS**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

#### **ARTICLE US 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

6.1 - Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 10 mètres de l'alignement des routes départementales.

- 4 mètres de l'alignement des autres voies.

6.2 - Ne sont pas soumises aux dispositions précédentes, la reconstruction après sinistre de bâtiments existants et les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

6.3. Une isolation par l'extérieur des constructions peut être envisagée sous réserve de tenir compte de la qualité architecturale de l'édifice et des caractéristiques de la voirie (largeur des trottoirs, sécurité). Le projet sera soumis pour avis au gestionnaire de la voirie.

#### **ARTICLE US 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à 4 mètres au moins de tout point d'une limite séparative.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à la desserte par les réseaux.

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

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres.

## **ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE US 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est de 30 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation si elles ne sont pas intégrées aux constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit, mesurés par rapport au niveau du sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics.

## **ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.

### 11.1 - Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (comme par exemple briques creuses, parpaings, etc...)
- L'utilisation de matériaux dits précaires (comme par exemple tôle ondulée, papier goudronné, etc...),
- L'emploi de matériaux factices ou d'imitation (comme par exemple fausse brique, faux pan de bois, ...).

### 11.2 - Les clôtures :

- Sauf cas particuliers justifiés, les clôtures doivent être constituées par des haies vives doublées ou non par un grillage ou par des barrières en bois.

- Les clôtures pleines doivent être justifiées par des motifs précis.

11.3. Les travaux d'isolation des murs par l'extérieur doivent permettre une bonne intégration de l'immeuble dans son environnement.

## **ARTICLE US 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes. Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Une aire de stationnement est composée d'une ou plusieurs places de stationnement.

La surface de plancher considérée pour le calcul des emplacements de stationnement est l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre.

En conséquence, des emplacements adéquats doivent être réalisés dans les conditions suivantes :

### **12.1 Habitat :**

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par 4 logements ou chambres lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Cette obligation de réaliser des aires de stationnement est valable aussi pour les changements de destination.

### **Pour les immeubles à usage d'habitation faisant l'objet de division ou de transformation :**

- 1 place de stationnement par nouveau logement créé devra être réalisée.

### **12.2 Equipements publics**

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### **12.3 - Stationnement deux roues non motorisées (cycles) :**

- Pour les constructions à usage d'habitation dépassant 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement minimum de 2 m<sup>2</sup> par logement doit être réalisé sous forme de local commun intégré dans l'immeuble.
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, la superficie du local vélo sera :
  - o de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements d'une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> ;
  - o de 2 m<sup>2</sup> par logement pour les logements dont la superficie est supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.

Le local devra être intégré dans le projet même (à l'intérieur de l'immeuble ou sur la parcelle du projet) accessible de plain-pied et avoir un dimensionnement adapté. Pour une sécurité optimale, les locaux devront être clos et couverts en préférant pour les espaces extérieurs des stationnements à claire voie. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements

- Pour les autres constructions, à destination autre qu'habitat et équipement public ou d'intérêt collectif, dépassant 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 m<sup>2</sup> par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher sous forme d'aire aménagée couverte ou non.
- En cas de construction d'un nouvel équipement public ou d'intérêt collectif, il est exigé un emplacement de 2 m<sup>2</sup> par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette règle ne s'applique pas pour l'extension ou la réhabilitation d'un équipement public ou d'intérêt collectif existant.

Les garages pour le stationnement deux roues non motorisées (cycles) seront dans la mesure du possible :

- sécurisés,
- situés à proximité immédiate des entrées pour réduire au maximum les trajets,
- être bien visibles et clairement signalés,
- être de préférence situés en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol et facile d'accès.

**12.4 En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'assiette de l'opération tout ou partie du nombre des places nécessaires au stationnement, le constructeur peut :**

- soit réaliser le nombre de places nécessaires sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat et dont il a la jouissance,
- soit obtenir une concession à long terme (15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit acquérir la ou les places imposées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit verser à la commune la participation prévue à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de réaliser des parcs publics de stationnement.

**ARTICLE US 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Tous les terrains non bâtis ou non aménagés en aires sportives, les délaissés et aires de stationnement doivent être plantés.

De plus, les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m<sup>2</sup> d'aire de stationnement et délimitées par des haies arbustives.

**SECTION 3 - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

Révision approuvée le 3 juillet 2009  
Modification simplifiée approuvée le 26 mars 2010  
Modification approuvée le 2 juillet 2010  
Révision simplifiée approuvée le 2 juillet 2010  
Modification le 6 juillet 2012  
Révision approuvée le 7 juin 2013  
Modification approuvée le 12 décembre 2014

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

## CHAPITRE 10 - ZONE 1AU

---

### PREAMBULE

Il s'agit de la zone non équipée destinée à l'urbanisation future, mais où les opérations d'ensemble peuvent être admises sous condition.

Cette zone correspond aux « *Cinq chemins / Wagnonville* »

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

#### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination agricole ou forestière
- Les constructions à destination d'industrie
- Les constructions à destination d'entrepôt
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitations mobiles de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars, etc...) quelle qu'en soit la durée
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés, ainsi que les dépôts de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les dépôts d'hydrocarbures s'ils ne sont pas liés à des activités de garage.

#### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 1.1- Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
- 1.2- Les établissements à destination artisanale à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de service tels que drogueries, boulangeries, laveries, parcs de stationnement... et s'il n'en résulte pas de nuisances pour le voisinage.

1.3- Les constructions et leurs annexes destinées aux activités commerciales et de bureaux, à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

1.4 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone

1.5 - Les ouvrages de production d'énergies renouvelables à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction et qu'ils n'occasionnent pas de gêne pour le voisinage.

#### - **Risques et nuisances**

Conformément à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme indiquent dans leurs annexes, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

L'arrêté préfectoral du 15/04/2002 qui figure également dans les annexes du présent document renseigne sur les prescriptions d'isolement acoustique minimal à apporter à toute nouvelle construction dans les secteurs affectés par le bruit.

La commune est concernée par le risque retrait gonflement des argiles. Les sols argileux se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions. C'est pourquoi, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains concernés par le risque et d'adapter les techniques de constructions. Une carte départementale d'aléa retrait-gonflement des argiles permet de définir les secteurs concernés par le risque. Pour le département du Nord, elle est consultable dans les Services du Conseil Général du Nord ou sur les sites Internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) et [www.prim.net](http://www.prim.net).

La commune est également concernée par les remontées de nappes phréatiques variant de très faible à très forte, avec une nappe qui est sub-affleurante à certains endroits. Le pétitionnaire devra prendre toute mesure nécessaire pour limiter les effets des remontées de nappes sur les projets.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

- L'accès doit avoir au moins 3 mètres de largeur. Il doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès aux voies publiques doivent toujours être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **3.2 - Voirie**

Les voies ouvertes à la circulation doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Avoir une largeur d'emprise d'au moins 8 mètres dont 5 mètres de chaussée.  
Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement avec un minimum de 3 m de chaussée pour les voies à sens unique.
- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères, aux besoins des constructions et installations envisagées et doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...) de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.
- Dans le cas d'opérations d'ensemble, en cas de voies non ouvertes à la circulation générale, un dispositif permettant l'accueil et la dissimulation des conteneurs pour les déchets ménagers doit être aménagé à l'entrée de la voie, et doté de tous les moyens d'entretien et de nettoyage.

**3.3** En outre, la desserte de la zone doit être assurée comme prévue dans les orientations d'aménagement concernant la zone (voir pièce N°4).

## **ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **4.2.1 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné par la communauté d'agglomération du Douaisis et le cas échéant un prétraitement des eaux doit être effectué au titre de la loi sur l'eau.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

#### **- Réseau séparatif :**

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif, les constructions autorisées par le caractère de la zone, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public construit à cet effet (assainissement de surface de type noues ou canal...).

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas, les constructions, voies et parkings devront respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

#### **- Réseau unitaire :**

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, et en cas de présence de réseau unitaire, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public construit à cet effet.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

Dans tous les cas, les constructions, voies et parkings devront respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

#### **4.2.2 Eaux usées et vannes**

En réseau collectif d'assainissement, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) et le règlement d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **4.2.3 Eaux résiduaires non domestiques**

Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Si elle est autorisée, elle peut être soumise à un prétraitement approprié. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### **4.2.4 L'assainissement non collectif**

La zone est concernée par une zone d'assainissement non collectif dont le plan figure dans les annexes sanitaires.

En l'absence d'un réseau de caractéristiques suffisantes ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

#### **4.3 RESEAUX ELECTRIQUES, GAZ ET TELECOMMUNICATIONS**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

#### **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions seront implantées en retrait d'au moins :

- 10 mètres de l'alignement des routes départementales.
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Elles peuvent être implantées à l'alignement des voies piétonnes et des espaces verts publics.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour la reconstruction après sinistre de bâtiments existants et aux ouvrages techniques nécessaires à la desserte par les réseaux.

#### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, hormis les petits éléments sur toiture (tels que lucarnes, cheminées...), au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points diminués de 4 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

d : supérieure ou égale à h moins 4 mètres  
d : supérieure ou égale à 3 mètres.

7.2 - Toutefois, la construction de bâtiments mitoyens ou jouxtant la limite séparative est admise dans les cas suivants :

7.2.1 - contre un bâtiment mitoyen ou jouxtant la limite séparative existant sur le fonds voisin.

7.2.2 - à l'intérieur d'une bande de 15 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul ou de la limite de constructibilité qui s'y substitue.

7.2.3 - au-delà de la bande des 15 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul ou de la limite de constructibilité qui s'y substitue :

- a) Lorsqu'il s'agit d'extension de l'habitation (y compris les vérandas), de bâtiments annexes à l'habitation, ou de bâtiments à usage commercial, artisanal ou de dépôts dont la hauteur au droit des limites séparatives n'excède pas 3,20 mètres au-dessus de la propriété la plus basse et sous réserve que la pente des toitures vers le fonds voisin n'excède pas 45°.

- b) Les abris de jardin d'une surface de plancher maximum de 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximum de 3,2 m peuvent s'implanter à un mètre des limites séparatives.

7.3 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à la desserte par les réseaux, et pour la reconstruction après sinistre de bâtiments existants.

#### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance, sur une hauteur d'un mètre, les ouvrages de faible emprise comme par exemple les souches de cheminée.

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise des constructions ne peut excéder :

Constructions à usage d'habitat :

- 60% pour les 300 premiers m<sup>2</sup> de surface de terrain,
- 40% pour les m<sup>2</sup> suivants +10% pour les constructions annexes (c'est à dire séparées du bâtiment d'habitation : garage, dépendance, abri de jardin...) et les vérandas.

Constructions à usage commercial, artisanal, ou de bureaux :

- 60% de la superficie de l'unité foncière.

**Toutefois**, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé dans les cas suivants :

- Pour rétablir une continuité dans un alignement (dent creuse).
- En cas d'amélioration du confort des logements (cuisine, salle de bain, WC) sans augmentation du nombre de ceux-ci.
- S'il s'agit d'équipements publics ou de bâtiments, installations, aménagements assurant une mission de service public.
- Pour la reconstruction après sinistre de bâtiments existants.
- En cas d'extension de rez-de-chaussée commercial, artisanal ou de service d'une superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur inférieure ou égale à 3,20 m.

#### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1 - Hauteur relative :**

- La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

H : inférieure ou égale à d.

- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une longueur de 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements ou des limites réglementaires qui s'y substituent.

##### **10.2 - Hauteur absolue :**

La hauteur absolue est la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise tels que souche de

cheminée ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics et pour la reconstruction après sinistre de bâtiments existants.

#### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En aucun cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations nouvelles ne doit porter atteinte à la qualité du cadre urbain à l'intérieur duquel elles s'insèrent.

11.1 - Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (comme par exemple briques creuses, parpaings, etc...),
- L'utilisation de matériaux dits précaires (comme par exemple tôle ondulée, papier goudronné, etc...),
- L'emploi de matériaux factices ou d'imitation (comme par exemple fausse brique, faux pan de bois, ...).

11.2 - Dispositions générales :

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et réalisées en harmonie avec elles.

- Les murs et toitures de bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités avec le même soin que ceux de la construction principale et réalisés en harmonie avec elle.

- Les postes électriques, les installations de chauffage, de climatisation ou similaires, doivent être intégrés à la construction principale ou à une annexe de même aspect.

- Les groupes de garages doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public. Les portes doivent être traitées en menuiserie ou en serrurerie en harmonie avec l'ensemble des façades.

- Les opérations groupées doivent se caractériser par une unité de composition.

- Chaque immeuble d'habitation doit comporter un conduit de fumée. De même, en cas de réhabilitation ou d'aménagement d'immeubles d'habitation existants, les conduits de fumée existants sont à maintenir.

- Les antennes paraboliques soumises à autorisation sont celles dont les dimensions du réflecteur est supérieure à 1m ou celles concernant un immeuble situé dans le périmètre des monuments historiques (même si le réflecteur est inférieur à 1m).

Les antennes ne doivent pas être installées sur les façades principales sur rue, balcons ou brisis de toiture. La pose est privilégiée sur les souches de cheminées ou dans les jardins. La couleur sera en harmonie avec le support (par exemple ton brique, gris foncé, transparent...).

- Les capteurs solaires : les dispositifs de captage solaire (panneaux thermiques et photovoltaïques) sont admis, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

11.3 - Les clôtures :

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives, des murs bahuts (surmontés ou non d'une grille ou d'un grillage), des grilles ou grillages résistants (éventuellement doublés de haies vives).

- Sur rue et à l'alignement, leur hauteur totale ne peut excéder 1,50 mètre dont 0,60 mètre pour le mur-bahut.
- Sur cour, marge de recul ou jardin, leur hauteur totale ne peut excéder 2,20 mètres dont 0,60 mètre pour le mur-bahut.

Des clôtures pleines de 2,20 mètres maximum ne sont autorisées sur rues que lorsqu'elles répondent :

- au caractère des constructions édifiées sur le terrain (unité absolue de matériau avec la construction principale)
- ou en cas de dent creuse, lorsqu'elles répondent au caractère des constructions édifiées sur les terrains proches (unité absolue de matériau avec une des constructions voisines)
- ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Des clôtures pleines de 2,20 mètres de hauteur maximum ne sont autorisées sur jardin que si elles répondent aux mêmes conditions et si tous les propriétaires en cause en sont d'accord.

Le matériau utilisé principalement sera la brique. Sont également tolérés, les parpaings (enduits à la chaux, ou enduits au ciment et peints), les plaques et poteaux béton (peints), et les panneaux en bois tressé (type claustra).

#### 11.4 - Locaux pour les conteneurs de déchets ménagers :

En cas de création d'immeubles comprenant au moins 5 logements (y compris les meublés), des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des conteneurs pour les déchets ménagers doivent être aménagés. Ils doivent être intégrés dans l'architecture générale de l'immeuble et être adaptés au type de collecte en vigueur dans la commune.

Cette disposition s'applique également dans le cas de réhabilitation d'immeuble existant comprenant au moins 5 logements (y compris les meublés), ainsi que dans le cas de changement d'activité d'un commerce existant.

#### 11.5 – Divers :

- Les boîtes aux lettres en saillie sur le domaine public sont interdites,
- les compteurs EDF/GDF, encastrés en façade, seront peints de la couleur du parement dans lequel ils s'insèrent.

Sur l'ensemble de la zone, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour la reconstruction après sinistre de bâtiments existants.

### **ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes. Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Une aire de stationnement est composée d'une ou plusieurs places de stationnement.

La surface de plancher considérée pour le calcul des emplacements de stationnement est l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre.

En conséquence, des emplacements adéquats doivent être réalisés dans les conditions suivantes :

### **12.1 Constructions à destination artisanale et de bureaux**

- Pour les constructions situées le long de l'itinéraire du transport en commun en site propre (TSCP) : 1 place maximale de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions n'étant pas situées le long de l'itinéraire du transport en commun en site propre (TSCP) : 1 place maximale de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.2 Habitat :**

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.
- Pour les logements étudiants, 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par 4 logements ou chambres lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Cette obligation de réaliser des aires de stationnement est valable aussi pour les changements de destination.

### **Pour les ensembles de logements destinés aux personnes âgées, il sera créé :**

- 1 place de stationnement pour 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements et chambres à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.

### **Pour les immeubles à usage d'habitation faisant l'objet de division ou de transformation :**

- 1 place de stationnement par nouveau logement créé devra être réalisée.

### **12.3 Equipements publics**

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### **12.4 - Stationnement deux roues non motorisées (cycles) :**

- Pour les constructions à usage d'habitation dépassant 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement minimum de 2 m<sup>2</sup> par logement doit être réalisé sous forme de local commun intégré dans l'immeuble.
  - o Pour les logements étudiants, un emplacement minimum de 1 m<sup>2</sup> par chambre doit être réalisé.
  - o Pour les ensembles de logements destinés aux personnes âgées, il sera créé un emplacement minimum de 1 m<sup>2</sup> par logement ou par chambre.
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, la superficie du local vélo sera :
  - o de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements d'une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> ;
  - o de 2 m<sup>2</sup> par logement pour les logements dont la superficie est supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.

Le local devra être intégré dans le projet même (à l'intérieur de l'immeuble ou sur la parcelle du projet) accessible de plain-pied et avoir un dimensionnement adapté. Pour une sécurité optimale, les locaux devront être clos et couverts en préférant pour les espaces extérieurs des stationnements à claire voie. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements »

- Pour les autres constructions, à destination autre qu'habitat et équipement public ou d'intérêt collectif, dépassant 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 m<sup>2</sup> par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher sous forme d'aire aménagée couverte ou non.
- En cas de construction d'un nouvel équipement public ou d'intérêt collectif, il est exigé un emplacement de 2 m<sup>2</sup> par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette règle ne s'applique pas pour l'extension ou la réhabilitation d'un équipement public ou d'intérêt collectif existant.

Les garages pour le stationnement deux roues non motorisées (cycles) seront dans la mesure du possible :

- sécurisés,
- situés à proximité immédiate des entrées pour réduire au maximum les trajets,
- être bien visibles et clairement signalés,
- être de préférence situés en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol et facile d'accès.

**12.5 En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'assiette de l'opération tout ou partie du nombre des places nécessaires au stationnement, le constructeur peut :**

- soit réaliser le nombre de places nécessaires sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat et dont il a la jouissance,
- soit obtenir une concession à long terme (15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit acquérir la ou les places imposées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit verser à la commune la participation prévue à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de réaliser des parcs publics de stationnement.

**ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les reculs sur alignement, s'ils sont clos, doivent être plantés, à l'exclusion des accès.

S'ils ne sont pas clos, ils doivent être maintenus en bon état d'entretien par le propriétaire, quel qu'en soit l'usage.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige, d'essence régionale, et de croissance équivalente.

Les projets des espaces plantés (jardins d'agrément ou jardins potagers, toitures végétalisées, parkings verts...) des constructions nouvelles doivent représenter au minimum 20% des surfaces des parcelles supérieures à 400 m<sup>2</sup>.

Les opérations d'ensemble doivent comporter 10% de leur surface en espaces plantés communs, dont au moins 50 % d'un seul tenant.

Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement et délimitées par des haies arbustives.

En outre, les opérateurs et constructeurs doivent respecter les orientations d'aménagement définies

Révision approuvée le 3 juillet 2009  
Modification simplifiée approuvée le 26 mars 2010  
Modification approuvée le 2 juillet 2010  
Révision simplifiée approuvée le 2 juillet 2010  
Modification le 6 juillet 2012  
Révision approuvée le 7 juin 2013  
Modification approuvée le 12 décembre 2014

dans le document « Orientations d'aménagement et de programmation » (voir pièce N°4).

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

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

---

## CHAPITRE 11 - ZONE 1AUS

---

### PREAMBULE

Il s'agit de la zone non équipée réservée aux installations liées aux activités sportives et de loisirs Rivage Gayant.

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

#### ARTICLE 1AUS 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination agricole ou forestière
- Les constructions à destination d'industrie
- Les constructions à destination d'entrepôt
- Les constructions à destination d'hôtel
- Les constructions à destination de bureaux
- Les constructions à destination artisanale.
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitations mobiles de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars, etc...) quelle qu'en soit la durée
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés, ainsi que les dépôts de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les dépôts d'hydrocarbures s'ils ne sont pas liés à des activités de garage.

#### ARTICLE 1AUS 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements ou services de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

- Les ouvrages de production d'énergies renouvelables à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction et qu'ils n'occasionnent pas de gêne pour le voisinage.

## **2. Risques et nuisances**

Conformément à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme indiquent dans leurs annexes, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

L'arrêté préfectoral du 15/04/2002 qui figure également dans les annexes du présent document renseigne sur les prescriptions d'isolement acoustique minimal à apporter à toute nouvelle construction dans les secteurs affectés par le bruit.

La commune est concernée par le risque retrait gonflement des argiles. Les sols argileux se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions. C'est pourquoi, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains concernés par le risque et d'adapter les techniques de constructions. Une carte départementale d'aléa retrait-gonflement des argiles permet de définir les secteurs concernés par le risque. Pour le département du Nord, elle est consultable dans les Services du Conseil Général du Nord ou sur les sites Internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) et [www.prim.net](http://www.prim.net).

La commune est également concernée par les remontées de nappes phréatiques variant de très faible à très forte, avec une nappe qui est sub-affleurante à certains endroits. Le pétitionnaire devra prendre toute mesure nécessaire pour limiter les effets des remontées de nappes sur les projets.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUS 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès aux voies publiques doivent toujours être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **3.2 Voirie**

Les voies ouvertes à la circulation doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir une largeur d'emprise d'au moins 8 mètres dont 5 mètres de chaussée. Toutefois, la largeur d'emprise de la voie peut être ramenée à 5 m lorsqu'elle est à sens unique.
- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères, aux besoins des constructions et installations envisagées et doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

## **ARTICLE 1AUS 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)**

### **4.2.1 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné par la communauté d'agglomération du Douaisis et le cas échéant un prétraitement des eaux doit être effectué au titre de la loi sur l'eau.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

#### **- Réseau séparatif :**

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif, les constructions autorisées par le caractère de la zone, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public construit à cet effet (assainissement de surface de type noues ou canal...).

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas, les constructions, voies et parkings devront respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

#### **- Réseau unitaire :**

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, et en cas de présence de réseau unitaire, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public construit à cet effet.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

Dans tous les cas, les constructions, voies et parkings devront respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

### **4.2.2 Eaux usées et vannes**

En réseau collectif d'assainissement, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) et le règlement d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **4.2.3 Eaux résiduaire non domestiques**

Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaire autres que domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Si elle est autorisée, elle peut être soumise à un prétraitement approprié. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### **4.2.4 L'assainissement non collectif**

La zone est concernée par une zone d'assainissement non collectif dont le plan figure dans les annexes sanitaires.

En l'absence d'un réseau de caractéristiques suffisantes ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

### **4.3 RESEAUX ELECTRIQUES, GAZ ET TELECOMMUNICATIONS**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

### **ARTICLE 1AUS 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1 - Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 20 mètres de l'alignement de la RD 917.
- 4 mètres de l'alignement des autres voies.

6.2 - Ne sont pas soumises aux dispositions précédentes, la reconstruction après sinistre de bâtiments existants et les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

## **ARTICLE 1AUS 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à 4 mètres au moins de tout point d'une limite séparative.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à la desserte par les réseaux.

## **ARTICLE 1AUS 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres.

Ne sont pas soumises aux dispositions précédentes, les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

## **ARTICLE 1AUS 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUS 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est de 30 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation si elles ne sont pas intégrées aux constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit, mesurés par rapport au niveau du sol.

Ne sont pas soumises aux dispositions précédentes, la reconstruction après sinistre de bâtiments existants, les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires au fonctionnement du service public.

## **ARTICLE 1AUS 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.

### 11.1 - Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (comme par exemple briques creuses, parpaings, etc...)
- L'utilisation de matériaux dits précaires (comme par exemple tôle ondulée, papier goudronné, etc...),
- L'emploi de matériaux factices ou d'imitation (comme par exemple fausse brique, faux pan de bois, ...).

### 11.2 - Les clôtures :

- Sauf cas particuliers justifiés, les clôtures doivent être constituées par des haies vives doublées ou non par un grillage ou par des barrières en bois.

- Les clôtures pleines doivent être justifiées par des motifs précis.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour la reconstruction après sinistre de bâtiments existants.

## **ARTICLE 1AUS 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes. Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable. Une aire de stationnement est composée d'une ou plusieurs places de stationnement.

La surface de plancher considérée pour le calcul des emplacements de stationnement est l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre.

En conséquence, des emplacements adéquats doivent être réalisés dans les conditions suivantes :

### **12.1 Constructions à destination artisanale et de bureaux**

- Pour les constructions situées le long de l'itinéraire du transport en commun en site propre (TSCP) : 1 place maximale de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions n'étant pas situées le long de l'itinéraire du transport en commun en site propre (TSCP) : 1 place maximale de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.2 Habitat :**

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par 4 logements ou chambres lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Cette obligation de réaliser des aires de stationnement est valable aussi pour les changements de destination.

### **Pour les immeubles à usage d'habitation faisant l'objet de division ou de transformation :**

- 1 place de stationnement par nouveau logement créé devra être réalisée.

### **12.3 Equipements publics**

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### **12.4 - Stationnement deux roues :**

- Pour les constructions à usage d'habitation dépassant 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un

emplacement minimum de 2 m<sup>2</sup> par logement doit être réalisé sous forme de local commun intégré dans l'immeuble.

- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, la superficie du local vélo sera :
  - o de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements d'une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> ;
  - o de 2 m<sup>2</sup> par logement pour les logements dont la superficie est supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.

Le local devra être intégré dans le projet même (à l'intérieur de l'immeuble ou sur la parcelle du projet) accessible de plain-pied et avoir un dimensionnement adapté. Pour une sécurité optimale, les locaux devront être clos et couverts en préférant pour les espaces extérieurs des stationnements à claire voie. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements »

- Pour les autres constructions, à destination autre qu'habitat et équipement public ou d'intérêt collectif, dépassant 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 m<sup>2</sup> par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher sous forme d'aire aménagée couverte ou non.
- En cas de construction d'un nouvel équipement public ou d'intérêt collectif, il est exigé un emplacement de 2 m<sup>2</sup> par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette règle ne s'applique pas pour l'extension ou la réhabilitation d'un équipement public ou d'intérêt collectif existant.

Les garages pour le stationnement deux roues non motorisées (cycles) seront dans la mesure du possible :

- sécurisés,
- situés à proximité immédiate des entrées pour réduire au maximum les trajets,
- être bien visibles et clairement signalés,
- être de préférence situés en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol et facile d'accès.

**12.5 En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'assiette de l'opération tout ou partie du nombre des places nécessaires au stationnement, le constructeur peut :**

- soit réaliser le nombre de places nécessaires sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat et dont il a la jouissance,
- soit obtenir une concession à long terme (15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit acquérir la ou les places imposées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit verser à la commune la participation prévue à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de réaliser des parcs publics de stationnement.

**ARTICLE 1AUS 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Tous les terrains non bâtis ou non aménagés en aires sportives, les délaissés et aires de stationnement doivent être plantés.

De plus, les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m<sup>2</sup> d'aire de stationnement et délimitées par des haies arbustives.

**SECTION 3 - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL**

Révision approuvée le 3 juillet 2009  
Modification simplifiée approuvée le 26 mars 2010  
Modification approuvée le 2 juillet 2010  
Révision simplifiée approuvée le 2 juillet 2010  
Modification le 6 juillet 2012  
Révision approuvée le 7 juin 2013  
Modification approuvée le 12 décembre 2014

**ARTICLE 1AUS 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

Révision approuvée le 3 juillet 2009  
Modification simplifiée approuvée le 26 mars 2010  
Modification approuvée le 2 juillet 2010  
Révision simplifiée approuvée le 2 juillet 2010  
Modification le 6 juillet 2012  
Révision approuvée le 7 juin 2013  
Modification approuvée le 12 décembre 2014

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

## CHAPITRE 13 - ZONE A

---

### PREAMBULE

Il s'agit de la zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone comprend :

- un secteur Ac compris dans la coupure d'urbanisation identifiée au SCOT sur Douai et Waziers (Frais marais), à préserver de toute constructibilité.
- un secteur Ap, faisant partie du Projet d'intérêt Général (P.I.G.) de protection de la ressource en eau des champs captants de la vallée de l'Escrebieux (périmètre "vulnérable") ;
- Un secteur Art, soumis au risque technologique lié à l'Usine SOGIF classée SEVESO. Ce secteur inclut les périmètres SEVESO Z1 et Z2 consultables dans les Servitudes d'Utilité Publique.
- Un secteur Ah, constitué d'un bâti dispersé, permettant une extension, un entretien et une réhabilitation de celui-ci.
- Un secteur Ahrt, constitué d'un bâti dispersé, permettant une extension, un entretien et une réhabilitation de celui-ci et soumis au risque technologique lié à l'Usine SOGIF classée SEVESO.
- Ce secteur inclut les périmètres SEVESO Z1 et Z2 consultables dans les Servitudes d'Utilité Publique.
- Un secteur Ahp, constitué d'un bâti dispersé et faisant partie du Projet d'Intérêt Général (P.I.G.) de protection de la ressource en eau des champs captants de la vallée de l'Escrebieux (périmètre "vulnérable").

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

#### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur Ac, toute construction est interdite.

En dehors du secteur Ac, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article A2 sont interdits.

#### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Dans toute la zone, hormis les secteurs Art et Ahrt sont autorisées:**

- Les équipements publics ou bâtiments, installations, aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone
- Les ouvrages de production d'énergie renouvelable
- La création et l'extension de bâtiments ou installations indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles. Ces constructions devront obligatoirement être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ; en cas d'impossibilité technique, la distance maximale autorisée sera de 100 mètres par rapport au bâtiment d'exploitation.
- Les travaux d'amélioration, d'extension limitée à 10% de la surface de plancher initiale et de changement de destination des constructions à usage d'habitation, la construction de bâtiments annexes, et les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole environnante et sans augmentation du nombre de logements.
  - La reconstruction à égalité de surface de plancher en cas de sinistre.
  - Les transformations et modifications des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation ou de gîte et chambres d'hôtes dans la limite du volume existant.
  - Les abris de jardin.
  - Au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme, le changement de destination de bâtiment agricole aux conditions suivantes réunies :

- ❖ La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...)
- ❖ L'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement et l'eau potable,
- ❖ la nouvelle destination est vouée à des vocations suivantes : de l'habitat, une activité d'hébergement ou de restauration, une activité artisanale en lien avec l'activité agricole, une activité de commerce en lien avec l'activité agricole.

En outre

**Dans le secteur Ap et Ahp :**

Sont admis, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Les établissements à usage d'activités agricole autorisés dans la zone, comportant des dépôts, aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines si les aires de stockage, de remplissage ou de soutirage sont conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.
- Les établissements à usage d'activités agricole autorisés dans la zone, comportant des dépôts, aériens ou en fosse, de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation, si les aires de stockage et de mise en oeuvre de ces produits aménagés sont conçues de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.
- L'utilisation de matériaux inertes pour combler les affouillements autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils ne correspondent pas à des déchets valorisés d'origine industrielle ou provenant de la démolition de constructions.

**Dans le secteur Ahrt et Ahp**

- Les travaux d'amélioration, d'extension limitée à 10% de la surface de plancher initiale et de changement de destination des constructions à usage d'habitation, la construction de bâtiments annexes, et les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole environnante et sans augmentation du nombre de logements.

**2. Risques et nuisances**

Conformément à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme indiquent dans leurs annexes, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

L'arrêté préfectoral du 15/04/2002 qui figure également dans les annexes du présent document renseigne sur les prescriptions d'isolement acoustique minimal à apporter à toute nouvelle construction dans les secteurs affectés par le bruit.

Les secteurs indicés «rt » sont soumis au risque technologique lié à l'usine SOGIF classé SEVESO et couverts par un plan de prévention des risques technologiques qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU.

La commune est concernée par le risque retrait gonflement des argiles. Les sols argileux se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions. C'est pourquoi, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains concernés par le risque et d'adapter les techniques de constructions. Une carte départementale d'aléa retrait-gonflement des argiles permet de définir les secteurs concernés par le risque.

Pour le département du Nord, elle est consultable dans les Services du Conseil Général du Nord ou sur les sites Internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) et [www.prim.net](http://www.prim.net) .

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès aux voies publiques doivent toujours être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères, aux besoins des constructions et installations envisagées et doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

#### **En outre dans le secteur Ap :**

Les voies doivent être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. L'utilisation des déchets valorisés d'origine industrielle ou provenant de la démolition de constructions est interdite.

### **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1 - Dans la zone A hormis les secteurs Art et Ahrt**

##### **4.1.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

A défaut, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage particulier à condition que cet ouvrage soit autorisé par les autorités administratives compétentes. Dans ce cas, le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation.

##### **4.1.2 ASSAINISSEMENT**

###### **4.1.2.1 Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné par la communauté d'agglomération du Douaisis et le cas échéant un prétraitement des eaux doit être effectué au titre de la loi sur l'eau.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

###### **- Réseau séparatif**

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les constructions y compris l'existant (toitures, parkings, accès, allées ...), peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet (assainissement de surface de type noues ou canal...).

Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Dans tous les cas, les constructions, voies et parkings devront respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

#### **- Réseau unitaire**

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Dans tous les cas, les constructions, voies et parkings devront respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

#### **4.1.2.2 Eaux usées et vannes :**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) et le règlement d'assainissement en vigueur.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé par les services compétents. Toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Ce dispositif d'assainissement non collectif doit être conforme aux annexes sanitaires.

Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité.

#### **4.1.2.3 Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles) :**

Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Si elle est autorisée, elle peut être soumise à un prétraitement approprié. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### **4.1.3 RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET DE TELEDIFFUSION**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion neufs ou remplaçant les réseaux existants doivent être aménagés en souterrain.

#### **4.2 - Dans les secteurs Ap et Ahp**

##### **CARACTERISTIQUES DES RESEAUX**

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux doivent l'être avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines (à l'exclusion de l'utilisation de tout déchet valorisé d'origine industrielles ou provenant de la démolition de constructions).

Ils doivent être installés à l'abri des chocs et donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD 917 pour les constructions à usage d'habitation et les constructions à usage autre qu'agricole (garages, annexes...).
- 75 mètres par rapport à l'alignement de la RD 917 pour les constructions agricoles.
- 10 mètres de l'alignement des routes départementales, autres que la RD917.
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emplacements réservés pour création de voies.

6.2 - Sur les terrains riverains du plan d'eau de la Scarpe, la façade sur la Scarpe doit être édiflée avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement du cours d'eau sauf si le projet prévoit un plan d'aménagement cohérent mettant en valeur le cours d'eau.

La marge de recul ainsi définie doit être traitée en espace vert et plantée en conséquence. Elle peut être partiellement utilisée pour le stationnement.

6.3 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux reconstructions après sinistre, aux ouvrages techniques nécessaires à la desserte par les réseaux, en cas d'adaptation, réfection ou extension des constructions existantes, en cas de construction ou installation liée ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives. Toutefois, en limite séparative périphérique de la zone, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la hauteur de bâtiment diminuée de 4 mètres minimum.

D : supérieure ou égale à h moins 4 mètres ; D supérieure ou égale à 3 mètres.

La construction de bâtiments agricoles en mitoyenneté ou jouxtant la limite séparative est admise lorsque la parcelle mitoyenne ou adjacente est à vocation agricole (zone A).

De plus, les établissements agricoles classés doivent être à une distance des limites des zones et secteurs U et AU conformes à la réglementation en vigueur, en accord avec l'avis des services techniques intéressés.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour la reconstruction après sinistre de bâtiments existants et aux ouvrages techniques nécessaires à la desserte par les réseaux.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance minimale de 3 mètres.

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour :

- la reconstruction après sinistre de bâtiments existants sans dépasser la hauteur initiale avant sinistre.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES LEURS ABORDS**

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.

11.1 - Sont admis :

- L'emploi de matériaux traditionnels ou en harmonie avec l'architecture traditionnelle.
- L'étude d'environnement de chaque bâtiment dans le paysage proche (bâtiments voisins, etc..).

11.2 – Clôtures :

Les clôtures des sièges d'exploitation doivent être constituées par des haies vives doublées ou non de grillage.

Les barrières en bois ou clôtures pleines sont autorisées si elles répondent à des nécessités.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour la reconstruction après sinistre de bâtiments existants.

## **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et n°99-757 de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

## **ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'essences locales.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, un accompagnement végétal (bosquets, haie arborée,...) doit être prévu autour de ces bâtiments.

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

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

Non réglementé.

Révision approuvée le 3 juillet 2009  
Modification simplifiée approuvée le 26 mars 2010  
Modification approuvée le 2 juillet 2010  
Révision simplifiée approuvée le 2 juillet 2010  
Modification le 6 juillet 2012  
Révision approuvée le 7 juin 2013  
Modification approuvée le 12 décembre 2014

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## CHAPITRE 14 - ZONE N

### PREAMBULE

Il s'agit de la zone naturelle protégée en raison du caractère du site et des paysages et réservée aux installations liées aux activités sportives et de loisirs.

Elle comprend :

- Un secteur Np, faisant partie du Projet d'Intérêt Général (P.I.G.) de protection de la ressource en eau des champs captants de la vallée de l'Escrebieux (périmètre "vulnérable") et des mesures de protection plus générale du SAGE
- Un secteur Np1, faisant partie du Projet d'Intérêt Général (P.I.G.) de protection de la ressource en eau des champs captants de la vallée de l'Escrebieux (périmètre "vulnérable") et des mesures de protection plus générale du SAGE, dans lequel les constructions sont autorisées (habitation réservée de Wagnonville).
- Un secteur Nrt, soumis au risque technologique lié à l'Usine SOGIF classée SEVESO.
- Un secteur NI correspondant à des espaces de sports et loisirs.
- Un secteur Nj correspondant à des espaces de jardins ouvriers .

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

#### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article N2.

#### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1 - Dans l'ensemble des secteurs :

Dans la roselière à protéger, les exhaussements et affouillements dans la mesure où ils sont strictement indispensables à la gestion et l'entretien de ladite mare.

Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont strictement indispensables à la gestion des eaux, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage et qu'ils respectent la sensibilité des milieux naturels.

##### 2.2 - Dans le secteur NI:

**Sont admis :**

- Les constructions ou installations liées aux activités sportives ou de loisirs.
- Les équipements publics ou les bâtiments, installations, aménagements assurant une mission de service public.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements ou services de la zone.
- La reconstruction à égalité de surface de plancher en cas de sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les abris de jardin.

### **2.3 - Dans les secteurs Np1 :**

#### **Sont admis :**

- Les travaux d'amélioration et de changement de destination des constructions et les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existantes sans changement de la surface initiale.
- Les équipements publics ou les bâtiments, installations, aménagements assurant une mission de service public et d'intérêt collectif.

### **2.4 - Dans les secteurs Np, Np1**

Sont admis, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- L'utilisation de matériaux inertes pour combler les affouillements autorisés dans le paragraphe 1.1. du présent article, sous réserve qu'ils ne correspondent pas à des déchets valorisés d'origine industrielle ou provenant de la démolition de constructions.

### **2.6 - Dans le secteur Nj :**

Sont autorisés les aménagements liés aux jardins ainsi que les abris de jardins dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par abri.

### **2.7 – Risques et nuisances :**

Conformément à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme indiquent dans leurs annexes, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

L'arrêté préfectoral du 15/04/2002 qui figure également dans les annexes du présent document renseigne sur les prescriptions d'isolement acoustique minimal à apporter à toute nouvelle construction dans les secteurs affectés par le bruit.

Le secteur Nrt est soumis au risque technologique lié à l'Usine SOGIF classée SEVESO et couvert par un plan de prévention des risques technologiques qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU.

La commune est concernée par le risque retrait gonflement des argiles. Les sols argileux se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions. C'est pourquoi, il est conseillé de procéder à des

sondages sur les terrains concernés par le risque et d'adapter les techniques de constructions. Une carte départementale d'aléa retrait-gonflement des argiles permet de définir les secteurs concernés par le risque. Pour le département du Nord, elle est consultable dans les Services du Conseil Général du Nord ou sur les sites Internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) et [www.prim.net](http://www.prim.net) .

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès aux voies publiques doivent toujours être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **3.2 - Voirie**

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

- Avoir une largeur d'emprise d'au moins 8 mètres dont 5 mètres de chaussée.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement avec un minimum de 3 m de chaussée pour les voies à sens unique.

- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères, aux besoins des constructions et installations envisagées et doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...) de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.

**Dans les secteurs Np et Np1**, les voies doivent être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. L'utilisation des déchets valorisés d'origine industrielle ou provenant de la démolition de constructions est interdite.

### **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1 - Dans la zone N et dans les secteurs Np, et Np1:**

##### **4.1.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par

sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

A défaut, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage particulier à condition que cet ouvrage soit autorisé par les autorités administratives compétentes. Dans ce cas, le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation.

#### **4.1.2 ASSAINISSEMENT**

##### **4.1.2.1 Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné par la communauté d'agglomération du Douaisis et le cas échéant un prétraitement des eaux doit être effectué au titre de la loi sur l'eau.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

##### **- Réseau séparatif**

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les constructions urbaines ou industrielles y compris l'existant (toitures, parkings, accès, allées ...), peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet (assainissement de surface de type noues ou canal...). Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Dans tous les cas, les constructions, voies et parkings devront respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

##### **- Réseau unitaire**

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement constructions, voies et parkings) y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Dans tous les cas, les constructions, voies et parkings devront respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

##### **4.1.2.2 Eaux usées et vannes :**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) et le règlement d'assainissement en vigueur.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé par les services compétents. Toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences

des textes réglementaires. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Ce dispositif d'assainissement non collectif doit être conforme aux annexes sanitaires.

Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité.

#### **4.1.3 RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET DE TELEDIFFUSION**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion neufs ou remplaçant les réseaux existants doivent être aménagés en souterrain.

#### **4.2 - Dans les secteurs Np, et Np1**

##### **CARACTERISTIQUES DES RESEAUX**

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux doivent l'être avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines (à l'exclusion de l'utilisation de tout déchet valorisé d'origine industrielle ou provenant de la démolition de constructions).

Ils doivent être installés à l'abri des chocs et donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 20 mètres de l'alignement de la RD 917.
- 10 mètres de l'alignement des routes départementales, autres que la RD917.
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

6.2 - Sur les terrains riverains du plan d'eau de la Scarpe, la façade sur la Scarpe doit être édifée avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement du cours d'eau, sauf si le projet prévoit un plan d'aménagement cohérent mettant en valeur le cours d'eau. La marge de recul ainsi définie doit être traitée en espace vert et plantée en conséquence. Elle peut être partiellement utilisée pour le stationnement.

6.3 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour la reconstruction après sinistre de bâtiments existants et aux ouvrages techniques nécessaires à la desserte par les réseaux.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à 4 mètres au moins de tout point d'une limite séparative.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour la reconstruction après sinistre de bâtiments existants et aux ouvrages techniques nécessaires à la desserte par les réseaux.

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

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 m.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions autorisées ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit, mesurée par rapport au niveau du sol.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour :

- la reconstruction après sinistre de bâtiments existants sans dépasser la hauteur initiale avant sinistre
- les constructions d'intérêt collectif liées aux ouvrages hautes tensions de transport d'électricité.

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.

##### 11.1 - Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (comme par exemple briques creuses, parpaings, etc...) à moins qu'ils ne s'intègrent dans un ensemble architectural,
- L'utilisation de matériaux dits précaires (comme par exemple tôle ondulée, papier goudronné, etc...),
- L'emploi de matériaux factices ou d'imitation (comme par exemple fausse brique, faux pan de bois, ...).

##### 11.2 - Sont admis :

- L'emploi de matériaux traditionnels ou en harmonie avec l'architecture traditionnelle.
- L'étude d'environnement de chaque bâtiment dans le paysage proche des bâtiments voisins, etc....

##### 11.3 - Les clôtures :

- Sauf cas particuliers justifiés, les clôtures doivent être constituées par des haies vives doublée ou non par un grillage ou par des barrières en bois.
- Les clôtures pleines doivent être justifiées par des motifs précis nécessaires à l'occupation du sol.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour la reconstruction après sinistre de bâtiments existants.

## **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et n°99-757 de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

## **ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'essences locales.

Tous les terrains non bâtis ou non aménagés en aires sportives, les délaissés et aires de stationnement doivent être plantés, soit :

- Les parcs de stationnement : 1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain, haies arbustives au pourtour.
- Les terrains de camping et caravanning : 40 arbres de haute tige à l'hectare.

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

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

Non réglementé.

Révision approuvée le 3 juillet 2009  
Modification simplifiée approuvée le 26 mars 2010  
Modification approuvée le 2 juillet 2010  
Révision simplifiée approuvée le 2 juillet 2010  
Modification le 6 juillet 2012  
Révision approuvée le 7 juin 2013  
Modification approuvée le 12 décembre 2014

- 1- DEFINITIONS**
- 2- RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES  
COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.**
- 3- PERCEMENTS EN TOITURE**

## ANNEXE I - DEFINITIONS

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

**ACCES** : voir voie et accès

### **ADAPTATIONS MINEURES :**

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions, avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

### **AFFOUILLEMENT DE SOL :**

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

### **ALIGNEMENT**

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il n'existe que dans le cas des propriétés riveraines d'une voie publique. Généralement il est fixé à 1,80 m du fil d'eau. En revanche, dès lors qu'il s'agit de voies privées l'alignement disparaît, l'implantation des constructions se réalise alors soit par rapport à l'axe de la voie, soit par rapport à la limite de fait entre le terrain et la voie.

### **ARBRE DE HAUTE TIGE**

Un arbre est dit de "haute tige" dès lors que son tronc mesure plus de 18 à 20 cm de circonférence.

### **BATIMENTS ANNEXES A L'HABITATION**

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation correspondent aux bâtiments non contigus et secondaires à l'habitation principale et ne comprenant pas de pièces de vie ou de travail : garage, abri de jardin, bûcher, etc ...

### **CHASSIS OSCILLO-BASCULANT :**

Ouverture créée dans une toiture dont l'encadrement pivote autour d'un axe horizontal.

**CHIEN ASSIS ET CHIEN COUCHE** : voir annexe III sur les percements en toiture.

### **CONSTRUCTION PRINCIPALE :**

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction.

### **CONSTRUCTION LEGERE :**

Sont dénommées constructions légères les bâtiments annexes démontables, en bois, de type chalet ou abris de jardin.

### **DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :**

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN :**

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit (généralement la commune) de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements à vocation de service public, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

### **EGOUT DU TOIT :**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

#### **EMPLACEMENT RESERVE :**

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : hôpital, école...) ou des opérations de voirie (création, élargissement...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération. Seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

#### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

#### **ESPACE BOISE CLASSE :**

##### **Article L 130.1 du code de l'urbanisme**

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1<sup>er</sup> et 2 du titre 1<sup>er</sup> livre 3 du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public, ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L.222-1 du Code forestier ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière... »

#### **EXHAUSSEMENT DE SOL :**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

#### **FAITAGE :**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

#### **HAUTEUR ABSOLUE**

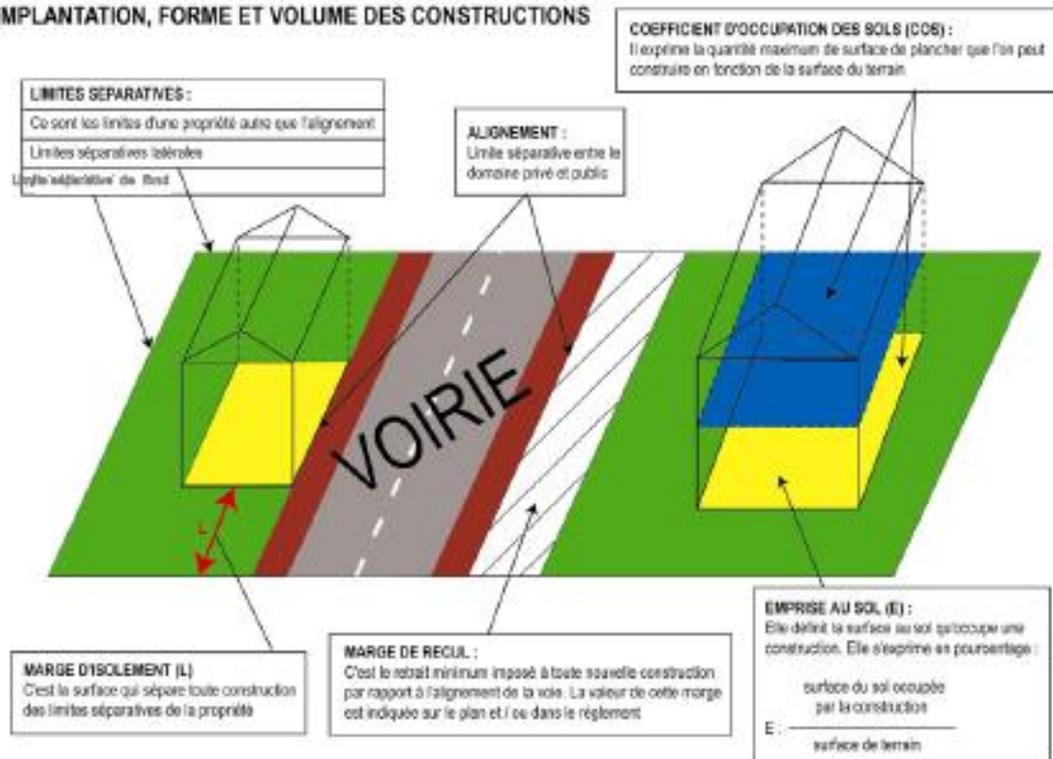
La hauteur absolue est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faitage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses.

**IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS**

**IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS**



**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...).

**INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :**

Catégories d'activités, générant des nuisances ou des dangers, soumises à une réglementation stricte relevant du code de l'environnement. Cette réglementation soumet l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie.

**LIMITES SEPARATIVES**

Il s'agit des limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées. On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de terrain (voir schéma ci-après).

**ANNEXES**

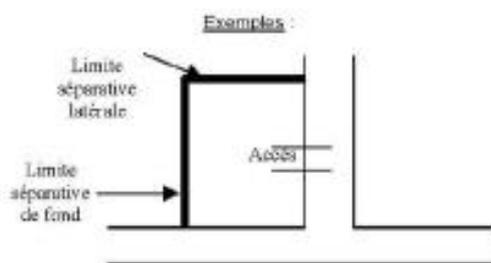


Fig 1

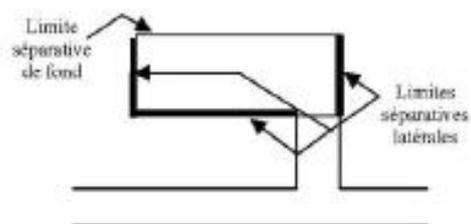


Fig 2

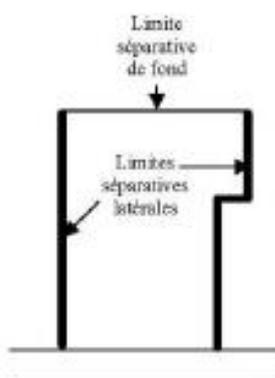


Fig 3

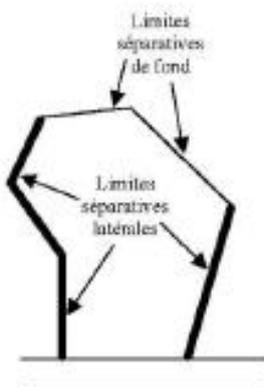


Fig 4

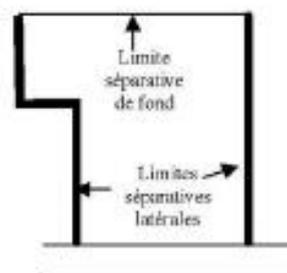


Fig 5

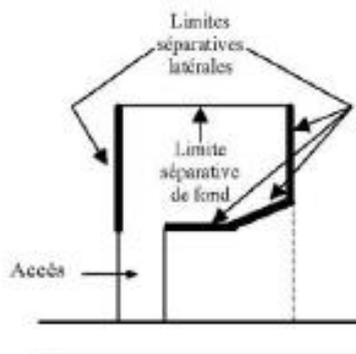


Fig 6

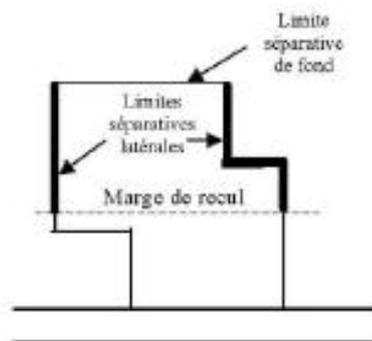


Fig 7

## ANNEXES

### **LOTISSEMENT :**

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments.  
La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

**LUCARNES :** voir annexe III sur les percements en toiture.

### **MARGES D'ISOLEMENT**

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

- Marque spéciale d'isolement

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

### **MATERIAUX PRECAIRES :**

Matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie, qui sont utilisés pour des constructions dites temporaires ou dont la finition n'est pas réalisée.

### **MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :**

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

### **NIVEAU DU TERRAIN NATUREL**

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

### **OUVERTURES CREANT DES VUES DIRECTES**

(Et considérées comme des bales assurant l'éclairage des pièces)

- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les lucarnes
- les châssis de toit.

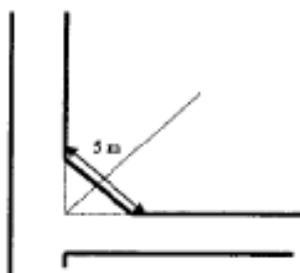
### **OUVERTURES NE CREANT PAS DE VUES DIRECTES :**

- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,60 m au rez-de-chaussée.
- Les ouvertures à soufflets de petite dimension (40 x 40 cm)
- Les ouvertures en sous-sol
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide)
- Les pavés de verre
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

### **PAN COUPÉ :**

Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voles en objet.

## ANNEXES



### PARCELLE

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

### PERCEMENTS EN TOITURE

Voir annexe III ci-après.

### PERMIS GROUPE VALANT DIVISION FONCIERE

Ensemble de constructions faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### PROSPECT :

Distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

### RECONSTRUCTION APRES SINISTRE :

Elle s'entend à l'identique en respectant les volumes et les prospects existants avant sinistre. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.

### REHABILITATION/RENOVATION :

**Réhabilitation** : remise aux normes du bâtiment

**Rénovation** : restauration du bâtiment, reconstruction et remise à neuf en respectant les volumes, prospects et aspect général de la construction.

### SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : U1a).

### SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

### SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

## ANNEXES

- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### TERRAIN LIBRE DE TOUTE CONSTRUCTION

Le terrain libre de toute construction est la surface du terrain dont sont retranchées les surfaces au sol des constructions principales, de leurs annexes, des terrasses, des piscines, des aires de stationnement (y compris les aires en ever-green), des accès et des équipements à vocation de services publics.

### UNITE FONCIERE

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.

Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

#### • SUPERFICIE DE L'UNITÉ FONCIERE

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS, etc...) est celle de l'unité foncière.

#### • SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE

Pour l'application des dispositions du règlement, doivent être déduites de cette superficie :

1\*) La partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

## ANNEXES

2) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (art. R 123-10 du code de l'urbanisme).

### VOIE ET ACCÈS

#### • VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, les télécommunications.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

#### • VOIE PUBLIQUE

Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres...) d'usage public et appartenant à une personne publique.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

#### • VOIE PRIVÉE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (Indivision, servitude de passage, etc...).

Les cours communes sont considérées comme voies privées.

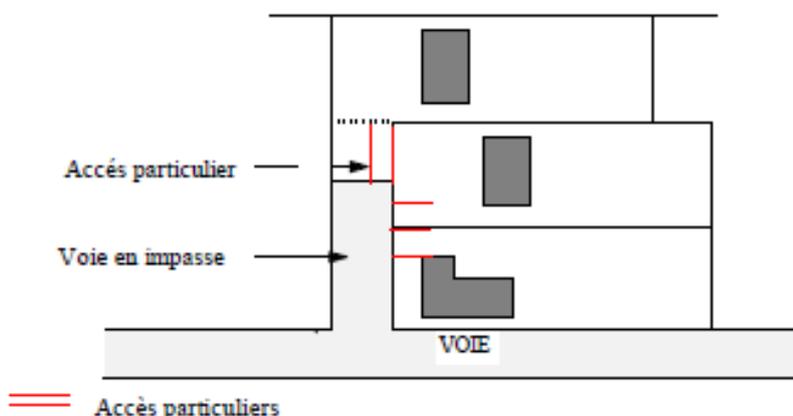
#### • VOIE EN IMPASSE (voir schéma ci-après)

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

#### • ACCÈS PARTICULIER (voir schéma ci-après)

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.



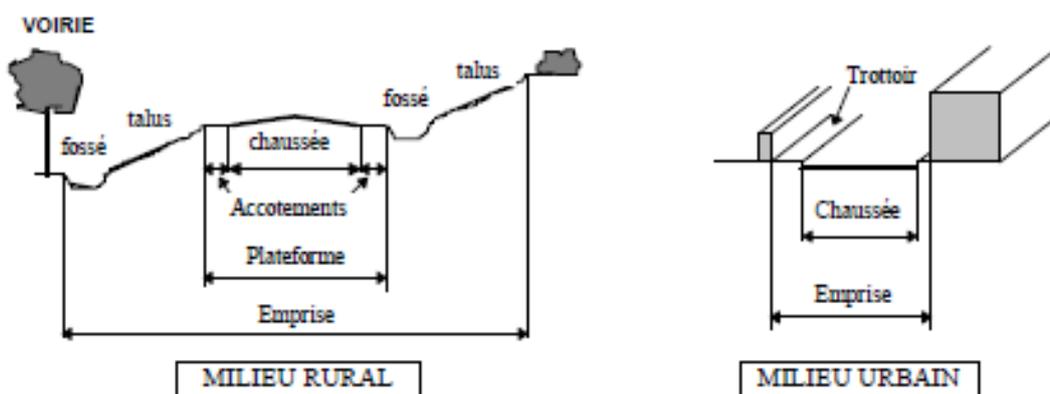
## ANNEXES

- **ZONE NON AEDIFICANDI :**

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

- **EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



Elle est constituée par la chaussée et le ou les trottoirs.

### ZONE

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles, chaque zone est représentée par un sigle (ex. : UA, N, A, ...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

- **ZONES URBAINES**

Ensemble des espaces déjà urbanisés et/ou des espaces dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. : UA, UL, ...).

- **ZONES A URBANISER**

Les zones à urbaniser dite zone « AU » correspondent aux espaces à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **ZONES AGRICOLES**

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

- **ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Dites zones « N », elles correspondent aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue

## ANNEXES

esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

### ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) :

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique, ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ou concéder ultérieurement à des utilisations publiques ou privées.

### LES OUVERTURES DANS LES MURS-LES JOURS : dispositions du code civil

#### • Article 676

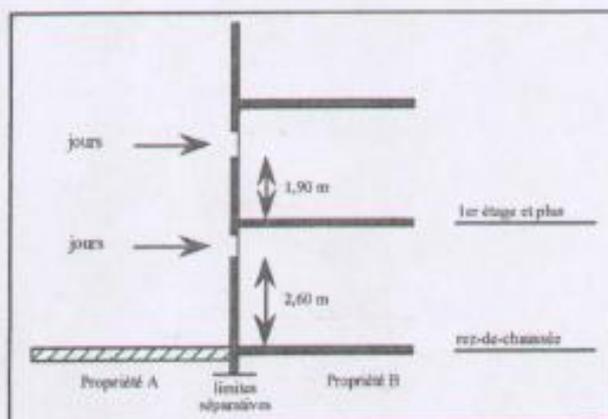
« Le propriétaire d'un mur non mitoyen joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant ».

#### • Article 677

« Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ».

La même idée d'intimité transparait dans cet article. L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.



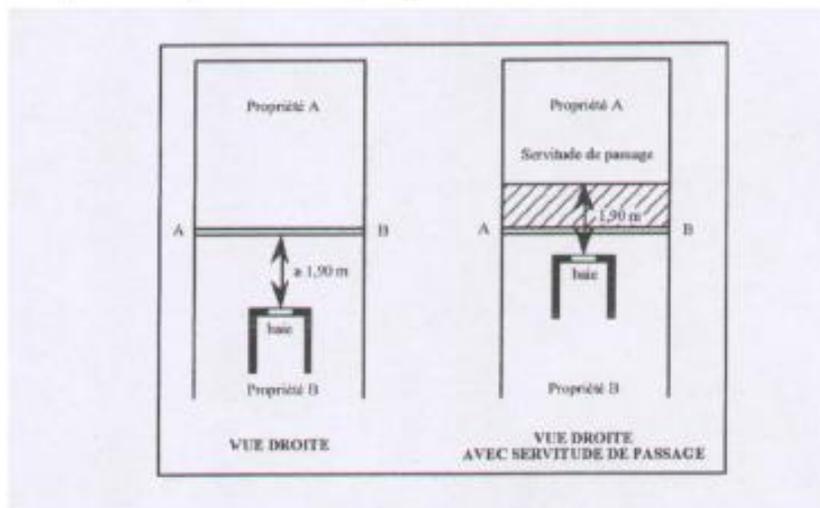
## ANNEXES

### LES VUES :

#### Dispositions du code civil

##### **Article 678 (Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967)**

« On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions ».



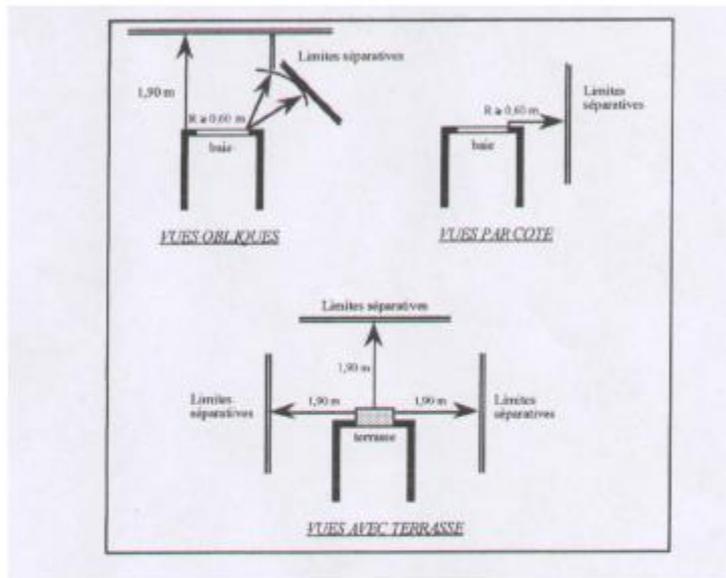
Cet article développe la même idée et en précise l'application aux fenêtres, afin que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.

## ANNEXES

**• Article 679 (Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967)**

*"On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance"*

La réglementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0,60 mètre des limites latérales du fonds.



## **ANNEXE II**

### **RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.**

#### **(C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GENERALES)**

**Article R 111.2** – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R 111.4** – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R 111.15** – Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R 111.21** – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## ANNEXES

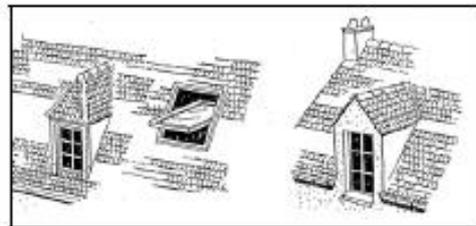
### ANNEXE III

Les percements en toiture sont constitués soit par des châssis vitrés posés sur le pan du toit, soit par des lucarnes. On recommande que les premiers soient plutôt placés du côté opposé à la rue ; l'encombrement des lucarnes n'excèdera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent.

Les lucarnes sont couvertes par un toit à deux pans en bâtières sans rebord en façade (chien assis) ou à bout rabattu (lucarne capucine). Il faut éviter les trop grandes lucarnes rampantes qui détruisent l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges (rapport minimum de la baie :  $3/5^{ème}$ ). Les façades et les jouées sont toujours verticales, elles sont en maçonnerie ou en bois. Les débords de toitures sur les jouées ne dépasseront pas de préférence 10 cm.

Percements en toiture :



Lucarne capucine



Châssis vitré



Lucarne à deux pans en bâtière sans rebord en façade « chien assis »



Lucarnes rampantes