DOUAI

Modification 1 du Plan Local d'Urbanisme

Règlement

ADOPTION
Révision générale approuvée le 17 mars 2023 Modification de droit commun n° 1 : Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 23/01/2026 Le Maire

SOMMAIRE

Partie 1 - Mode d'emploi et présentation du PLU 5

I. Le Rapport de Présentation 5

II. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 5

III. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 5

IV. Le zonage 6

V. Le règlement 6

VI. Des annexes 6

Partie 2 - Dispositions générales 8

Article 1 - Champ d'application territoriale du plan 8

Article 2- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols 8

Article 3- Division du territoire en zones 11

Article 4 - Les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme 14

Article 5 - Equipements publics ou d'intérêt collectif 17

Article 6 - Travaux d'isolation thermique et phonique par l'extérieur 17

Article 7 - Isolement acoustique des constructions 18

Article 8 - Adaptations mineures 18

Article 9 - Permis de démolir 18

Article 10 - Risques et nuisances 18

Article 11 – Protection de la qualité urbaine, architecturale et paysagère des abords des monuments historiques 23

Article 12 - Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination 23

Article 13 - Constructions édifiées à l'angle de deux voies 23

Article 14 – Encadrement de la division des parcelles 23

Article 15 – Zones humides 24

Article 16 – Zones à dominante humide (ZDH) 24

Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones 25

Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités 25

Linéaires commerciaux à protéger (zone UA) 25

Secteurs de Diversité commerciale à protéger ou à développer 27

Exhaussements et affouillements des sols 27

Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 28

SECTION A – Volumetrie et implantation des constructions.....28

SECTION B – Insertion architecturale, urbaine et paysagere des constructions 30

SECTION C – Obligations en matiere de performances énergétiques et environnementales 35

SECTION D – Traitement des espaces non bâtis.....37

SECTION E – Obligations de réalisation d'aires de stationnement.....39

Thème n°3 : équipements et réseaux 41

SECTION A – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 41

SECTION B – conditions de desserte par les réseaux 42

Partie 4 - Dispositions règlementaires applicables par zones..... 44

LA ZONE UA 44

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES 45

THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE47

THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 59

LA ZONE UB.....60

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES 61

THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE65

THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 82

LA ZONE UCc 83

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES 84

THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE86

THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 99

LA ZONE UHM 100

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES 101

THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE105

THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 114

LA ZONE UE 115

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES 116

THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE122

THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 129

LA ZONE UI 130

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES 131

THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE134

THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 138

LA ZONE UM 139

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES 140

THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE142

THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 143

LA ZONE US 144

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES 144

THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE148

THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 149

LA ZONE A 150

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES 151

THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE156

THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 160

LA ZONE N 161

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES 162

THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE166

THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 169

Annexes 170

CHAPITRE 1 – Lexique 170

CHAPITRE 2 - Définition des 5 destinations et des 20 sous-destinations du Code de l'urbanisme 179

Partie 1 - Mode d'emploi et présentation du PLU

Cette section représente les différents éléments composant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Douai et leur portée juridique respective sur les occupations et les utilisations du sol.

Le présent PLU se conforme aux éléments suivants :

I. Le Rapport de Présentation

Il identifie les grands enjeux sur le territoire quant aux aspects démographiques, socio-économiques, à l'aménagement de l'espace, aux déplacements, ainsi qu'aux préoccupations environnementales.

Il développe les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi que le volet règlementaire du présent PLU, à l'aide des documents caractérisés comme supérieurs dans la hiérarchie des normes.

Il évalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose les solutions pour lesquelles ce dernier optera dans un souci de préservation et de mise en valeur.

II. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il définit le projet du territoire, établi au regard des enjeux environnementaux et urbains du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

Ce PADD est décliné en objectifs et en orientations générales d'urbanisme et d'aménagement. Il sert de support à l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que du volet règlementaire du PLU.

III. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans un rapport de compatibilité, les OAP s'imposent à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à autorisation ou déclaration.

Elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur la préservation des éléments du patrimoine bâti et de ses alentours, des espaces verts, arbres remarquables, ou linéaires d'arbres et haies à préserver, l'insertion architecturale dans un secteur urbain, agricole et paysager à préserver.

Par ailleurs, elles exposent la manière dont certaines zones seront aménagées. Certaines seront réservées à un développement économique, tandis que d'autres seront retenues pour le développement de l'habitat, d'équipements d'intérêt collectifs ou pour des espaces verts et de nature.

Enfin, elles planifieront les conditions de desserte et d'équipement de certaines zones.

IV. Le zonage

Le zonage est le document graphique règlementaire du PLU. Il définit les différentes zones du territoire, et notamment :

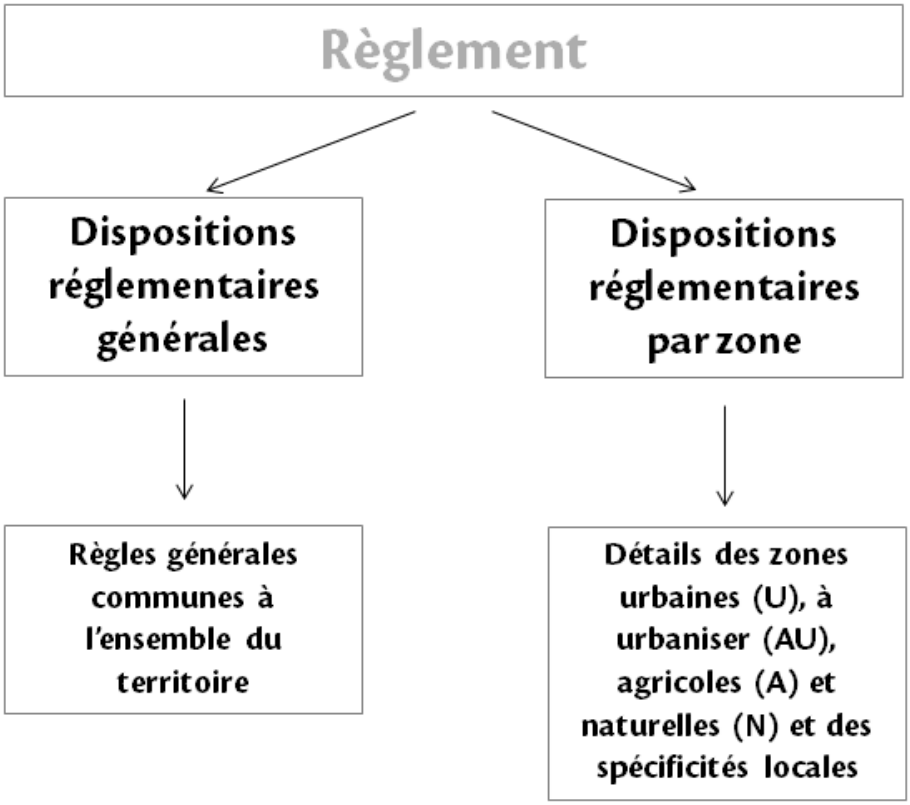
- Les zones urbaines (indicatif U).
- Les zones à urbaniser (AU).
- Les zones agricoles (indicatif A).
- Les zones naturelles et forestières (indicatif N).

V. Le règlement

Dans un rapport de conformité, le règlement est opposable à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ou utilisations du sol, qui sont soumis à une autorisation ou déclaration.

Le règlement écrit est scindé en deux parties :

- La première partie intitulée « **Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones** » fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire, qu'il soit classé en zone urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle.
- La seconde partie intitulée « **Dispositions règlementaires applicables par zones** » fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques aux différents secteurs délimités dans le zonage.



VI. Des annexes

Elles comportent des documents qui apportent des précisions sur la façon d'occuper ou d'utiliser les sols, notamment :

- Le plan des servitudes.
- Les annexes sanitaires, réseaux et déchets.
- Les informations jugées utiles à l'utilisation du PLU : risques, espaces naturels présents sur le territoire…

Les occupations et utilisations doivent être conformes aux prescriptions des servitudes d'utilité publique et des obligations diverses annexées au dossier PLU.

Partie 2 - Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions règlementaires et, de ce fait, sont indissociables.

Ils s'imposent aux personnes physiques ainsi qu'aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R.151-51 à R.151-53 du Code de l'urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territoriale du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de **DOUAI**.

Article 2- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1. Les dispositions du présent règlement sont établies en conformité avec les articles R.111-1 à R.111-50-1 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public énoncés ci-après qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R.111-2 : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou 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 accepté 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.111-25 : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux*. »

Article R.111-26 : « *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 ne peut 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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement*. »

Article R.111-27 **:** « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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*. »

2.2. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Le PLU doit également être compatible avec les dispositions des documents suivants :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Douaisis
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois-Picardie.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Scarpe Aval.
- Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Nord.
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Douaisis agglo.
- Le Plan des Déplacements Urbains (PDU) du Douaisis.

2°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.

3°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du PLU.

4°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'urbanisme).

5°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

2.3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions relatives aux lotissements approuvés depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) Les règlementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les règlementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental….

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, ainsi que dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.421-23 et suivants.

4°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en mairie, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

5°) Tous travaux de ravalement et/ou de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux articles R.421-17 et R.421-17-1 du Code de l'urbanisme.

2.4. Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

2.4.1. Sursis à statuer.

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme dans les cas suivants :

Article L.424-1 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération.

Article L.424-1 : projet de travaux publics ou opération d'aménagement.

Article L.153-11 : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU.

Article L.311-2 : création d'une zone d'aménagement concertée.

2.4.2. Autorisation des sols et desserte par les réseaux.

Conformément à l'article L.111-11, lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

2.4.3. Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement.

Ces questions sont traitées par le Code de l'urbanisme aux articles suivants :

- *Article L.151-30* : Localisation des aires de stationnement.
- *Article L.151-35* : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2.4.4. Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings.

Le Code de l'urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Les habitations légères de loisirs : R.111-31 et R.111-32, ainsi que L.443-1, R.421-2 b), R.421-9 b), R.443-6.
- Les résidences mobiles de loisirs : R.111-41 à R.111-46
- Les caravanes : R.111-47 à R.111-50.
- Les campings : R.111-32 à R.111-34.

2.4.5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc…) ou si le Plan Local d'urbanisme dispose autrement (cf. art L 111-15 code de l'urbanisme)

2.4.6. Règlementation relative aux vestiges archéologiques.

Sont applicables dans ce domaine les dispositions suivantes :

- L'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- L'article L.531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de région par les services instructeurs.

Article 3- Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

3.1. Les zones urbaines

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit des zones :

- **UA** : Zone urbaine centrale mixte et dense présentant un patrimoine bâti exceptionnel.

  Principalement située dans l'enceinte des boulevards, la zone UA se compose des quartiers historiques et présente un patrimoine bâti exceptionnel. Le paysage urbain constitué doit y être préservé et une mixité des fonctions (activités économiques, habitat, équipements, …) doit y être maintenue et renforcée.

  - **UAi :** Zone urbaine centrale concernée par un risque inondation ;
- **UA1 :** Zone urbaine centrale correspondant au secteur de grand projet urbain de la Caserne Caux et de son quartier.
  - **UA1i :** Zone urbaine centrale correspondant au secteur de grand projet urbain de la Caserne Caux et de son quartier, concernée par un risque inondation ;

- **UB** : Zone urbaine périphérique et mixte.

  Elle est constituée par les quartiers hors de l'enceinte des boulevards et par les faubourgs. Le cadre de vie particulier et complémentaire au centre-ville de ces secteurs doit être conforté. Le caractère résidentiel de ces espaces doit être maintenu et renforcé, en permettant une diversification de l'offre douaisienne en logements et en affirmant des centralités commerciales, d'équipements et de services de proximité.

    - **UBc** : Secteur concerné par la protection de la ressource en eau ;
    - **UBcg** : Secteur concerné par la protection de la ressource en eau et identifié pour un projet potentiel de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
    - **UBeq** : Zone urbaine périphérique et mixte à destination exclusive d'équipements d'intérêt public ;
    - **UBi :** Zone urbaine périphérique et mixte concernée par le risque inondation ;
    - **UBpv :** Zone urbaine périphérique et mixte privilégiée pour l'installation d'énergies renouvelables.

- **UB1** : Zone urbaine périphérique et mixte plus dense.

  Secteur visant à devenir un « laboratoire d'innovation urbaine », il offre plusieurs friches urbaines propices au développement de projets différenciants, répondant aux besoins de la ville et de sa population et participant à la transition écologique et énergétique locale.

    - **UB1i** : Zone urbaine périphérique et mixte plus dense concernée par un risque inondation.

- **UB2 :** Zone urbaine périphérique et mixte d'entrée de ville, peu dense et au paysage de ville-jardin à préserver.

    - **UB2c** : Zone urbaine périphérique et mixte d'entrée de ville, peu dense et au paysage de ville-jardin à préserver concerné par la protection de la ressource en eau ;
    - **UB2g :** Zone urbaine périphérique et mixte d'entrée de ville, peu dense et au paysage de ville-jardin à préserver identifiée pour un projet potentiel de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
    - **UB2gi :** Zone urbaine périphérique et mixte d'entrée de ville, peu dense et au paysage de ville-jardin à préserver identifiée pour un projet potentiel de terrains familiaux pour les gens du voyage et concernée par un risque inondation ;
    - **UB2i** : Zone urbaine périphérique et mixte d'entrée de ville, peu dense et au paysage de ville-jardin à préserver concernée par un risque inondation.

- **UCc** : Zone urbaine du Raquet concernée par la protection de la ressource en eau

- **UHM :** Zone urbaine correspondant aux cités minières inscrites sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO : les cités de la Clochette, la Solitude, la Ferronnière, du Godion et Saint-Joseph. Les architectures et le paysage urbain exceptionnels de ces secteurs témoignent de l'histoire minière de Douai et de la région et, à ce titre, ils doivent être préservés et valorisés.

  Ces quartiers sont identifiés comme des éléments de patrimoine à protéger et sont donc protégés au titre des articles L.151-19 et R.151-41 du Code de l'urbanisme.

    - **UHMi :** Zone urbaine correspondant aux cités minières UNESCO concernée par un risque inondation.

- **UE** : Zone économique.

  Elle comprend les quartiers où sont principalement regroupées diverses activités économiques, notamment des espaces de production industrielle.

    - **UEi** : Zone économique concernée par un risque inondation ;
    - **UEs** : Secteur réservé à la station d'épuration et à son extension ;
    - **UEg** : Secteur identifié pour un projet potentiel de terrains familiaux pour les gens du voyage.
    - **UEb** : Secteur le long de la route de Tournai, à Frais Marais, avec un enjeu d'intégration dans un paysage urbain de « village-rue ».
        - **UEbi** : Zone économique à intégrer dans un paysage urbain de « village rue » concernée par un risque inondation.
- **UE1** : Secteur correspondant au quartier et grand projet urbain « Euradouai ».
- **UI** : 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.
    - **UIc** : Zone d'activités de Dorignies concerné par la protection de la ressource en eau ;
    - **UIci** : Zone d'activités de Dorignies concernée par la protection de la ressource en eau et par un risque inondation ;
    - **UIi** : Zone d'activités de Dorignies concernée par un risque inondation ;
- **UM** : Zone urbaine regroupant les installations militaires.
- **US** : Zone urbaine réservée aux installations liées aux activités sportives et de loisirs à rayonnement supra-territorial.
    - **USi** : Zone urbaine réservée aux installations liées aux activités sportives et de loisirs, concernée par un risque inondation.

3.2. Les zones agricoles, délimitées au plan par l'indice A

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole A dispose de plusieurs secteurs :

- **Ac :** Secteur concerné par la protection des champs captant ;
    - **Aci** : Zone agricole concernée par la protection de la ressource en eau et par un risque inondation
- **Ai** : Secteur concerné par un risque inondation
- **Ap :** Secteur concerné par une coupure d'urbanisation qui concourt au maintien du paysage rural et naturel du territoire ;
- **Apv :** Secteur possible pour l'installation d'énergies renouvelables.

3.3. Les zones naturelles et forestières, délimitées au plan par l'indice N

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, naturels, boisés et/ou majoritairement végétalisés à protéger, soit dans le cadre d'une exploitation forestière, soit pour leur valeur écologique, historique, paysagère et/ou esthétique.

Ils ont une importance majeure dans le tissu urbain douaisien, tant par leur rôle dans le développement de la biodiversité, par leur participation au réseau de la trame verte, bleue, brune et sombre locale et à la lutte contre les effets du changement climatique (îlots de fraîcheur) que par le cadre de vie qualitatif qu'ils offrent aux douaisiens.

La zone naturelle se décline en plusieurs secteurs :

- **Ni** : Zone naturelle concernée par un risque inondation ;
- **Np** : Secteur dédié aux parcs et jardins ainsi qu'aux cimetières paysagers ;
    - **Npi** : Zone naturelle dédiée aux parcs, jardins et cimetières paysagers concernée par un risque inondation ;
- **Nj** : Secteur correspondant à des espaces de jardins ouvriers et/ou partagés ;
    - **Nji** : Zone naturelle dédiée aux jardins ouvriers et/ou partagés et concernée par un risque inondation ;
- **Nl** : Secteur correspondant à des espaces de sports et loisirs ;
    - **Nli** : : Zone naturelle dédiée à des espaces de sports et de loisirs concernée par un risque inondation ;
- **Npv** : Secteur possible pour l'installation d'énergie renouvelable.

Au sein de chacune de ces zones urbaines, agricoles ou naturelles sont notamment explicités les usages et activités interdites, autorisées et autorisées sous conditions. Ces dernières sont définies au sein du Code de l'urbanisme ; elles se divisent en 5 catégories (les « destinations ») et 20 sous-catégories (les « sous-destinations ») qui sont annexées au règlement du PLU (annexe n°3).

3.4. Précisions sur les secteurs indicés « i » ou « c »

Dans le présent règlement, les parcelles qui se trouvent pour partie inscrites en zone indicée « i » et pour partie inscrites dans une autre zone devront respecter les règles de la zone indicée « i ».

Selon le même principe, dans le présent règlement, les parcelles qui se trouvent pour partie inscrites en zone indicée « c » et pour partie inscrites dans une autre zone devront respecter les règles de la zone indicée « c ».

Article 4 - Les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme

4.1. Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC).

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage « prescriptions environnementales » par un quadrillage avec ronds verts.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurant ainsi au document graphique, les dispositions des articles L.113-1 à L.113-7 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera ainsi tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts.
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier.
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code.
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

4.2. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre des articles L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Les éléments du patrimoine bâti à préserver figurent au Plan Local d'urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage « prescriptions urbaines » par un aplat de couleur rose.

Les éléments de patrimoine repérés, au titre de l'article L.151-19, sont des ensembles de constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

En application des articles du Code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Les OAP et le règlement du PLU précisent les dispositions contribuant à la valorisation des bâtiments repérés.

4.3. Les éléments de paysage répertoriés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Les éléments de paysage figurent au Plan Local D'urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage « prescriptions environnementales » par un quadrillage bleu.

Les éléments de paysage repérés, au titre de l'article L151-23, sont des ensembles végétalisés qu'il convient de préserver dans leurs caractéristiques. Qu'ils s'agissent de cœur d'ilots, de végétations de bord de cours d'eau ou de végétations d'accompagnement de rue, ils jouent un rôle important dans le maintien et l'amélioration du cadre de vie et de la biodiversité urbaine.

En application des articles du Code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble repéré et protégé au titre de l'article L.151-23 doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4.4. Les voies et sentiers à conserver ou à créer répertoriés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme.

Les continuités des modes doux (voies, sentiers ou chemins) à conserver ou à créer figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de Zonage « prescriptions environnementales » par un lignage en pointillé marron.

Ces linéaires repérés, au titre de l'article L151-38, sont des continuités utilisées pour la pratique de modes doux qu'il convient de préserver dans leurs caractéristiques. Qu'ils s'agissent de venelles, de voies vertes ou de chemins de randonnée ils jouent un rôle important dans le cadre de vie et les déplacements.

En application des articles du Code de l'urbanisme, la continuité de leur tracé et leur accessibilité au public doivent être préservées. Les aménagements longeant ces continuités et de voisinage ne doivent gêner en rien le passage des usagers.

4.5. Les emplacements réservés.

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de Zonage « prescriptions urbaines » par un quadrillage violet des parcelles concernées, et sont répertoriés par un numéro de référence.

Les documents graphiques donnent toutes les précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou l'organisme public bénéficiaire.

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions des articles L.152-2 et R.151-21 du Code de l'urbanisme :

- Toute construction y est interdite ;
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'urbanisme ;
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
    - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu.
    - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

La collectivité ou l'organisme public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si, trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire de l'emplacement réservé.

4.6. Le périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme

L'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme dispose que :

« *Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans et dans l'attente de l'approbation par la communauté d'agglomération d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes* ».

Sur la commune de Douai, aucun site n'est concerné par un projet global d'aménagement porté par Douaisis agglo.

4.7. Le droit de préemption urbain

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption Urbain (DPU) sont les zones urbaines et à urbaniser du territoire. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

Le présent PLU n'ouvrant aucune zone à urbaniser, le DPU ne porte que sur les zones urbaines.

Article 5 - Equipements publics ou d'intérêt collectif

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement des services publics peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Article 6 - Travaux d'isolation thermique et phonique par l'extérieur

Les travaux permettant d'améliorer l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas les dispositions du règlement. Toutefois une attention particulière sera portée sur les conditions d'accessibilité du domaine public et sur le traitement de l'habillage pour assurer l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction dans son environnement (cf. Partie 3 - Section B - B.2 Façade).

L'interdiction ferme du recours à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur subsiste uniquement pour les Monuments Historiques classés et inscrits repérés au sein des Servitudes d'Utilité Publique et pour les éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 repérés au plan de Zonage « prescriptions urbaines ».

Article 7 - Isolement acoustique des constructions

Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou d'activités pouvant générer du bruit doit comporter un isolement acoustique conforme à la règlementation en vigueur.

Une attention particulière sera portée sur les activités génératrices de bruits importants et répétés qui s'implantent à proximité d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU.

De plus, les constructions à usage d'habitation exposées aux axes terrestres bruyants sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Article 8 - Adaptations mineures

Conformément au Code de l'urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions du règlement pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

Article 9 - Permis de démolir

L'application du permis de démolir concerne l'ensemble du territoire communal.

Article 10 - Risques et nuisances

La commune de Douai est concernée par plusieurs risques :

- Un **risque sismique** faible n'impliquant aucune disposition particulière pour les constructions ;
- Un risque de **mouvement de terrain :**
    - lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles,
    - et à la présence de deux cavités souterraines ;

  Il est rappelé que l'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a mis en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

  De manière générale, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de risques liés aux retraits et gonflements des argiles afin de déterminer les mesures constructives à adapter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Concernant les deux cavités souterraines, les projets situés à leurs emplacements (cf. Zonage « Prescriptions environnementales ») devront étudier la nature de la cavité et déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée. La méthode de gestion des eaux pluviales choisie devra veiller à ne pas aggraver les risques liés à la présence de ces cavités.

- Le risque d'**inondations :**
    - **par débordement de cours d'eau/ruissellement** et par temps de pluie,
    - **par remontée de nappes,**
    - **en cas de rupture de la digue** BIEF FORT DE SCARPE – LALLAING SECT1 (59) ;

  Les règles visant la prévention du risque inondations et la limitation de ses impacts se déclinent dans l'OAP Patrimoine paysager et biodiversité (notamment concernant le phénomène de remontée de nappes) et dans le présent règlement.

  Dans le présent règlement, elles se retrouvent sous l'indice « i ».

  Le périmètre indicé (i) correspond aux périmètres des zones susceptibles d'être concernées par des désordres liés à l'eau. Sur ces périmètres, il pourra être fait utilisation de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol : « Le permis de construire 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 de fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

  Le long de la digue BIEF FORT DE SCARPE–LALLAING SECT1 (59), une bande d'inconstructibilité de 10 mètres par rapport à la berge est à respecter.

- Le risque **minier** :

Tous les aménagements qui s'effectueront en zone d'aléa minier se feront sous la seule responsabilité du maître d'ouvrage.

- **Puits de mine Bernard :**

Nature de l'aléa	Intensité de l'aléa	Périmètre de l'aléa	Prescription représentée au zonage
Aléa gaz non traité	Faible	62 mètres de diamètre	Périmètre le plus large de l'aléa « Moyen » + 1 mètre = cercle de 85 mètres de diamètre inconstructible
Aléa gaz non traité	Moyen	37 mètres de diamètre	
Aléa effondrement localisé sur galerie supposée	Faible	62 mètres de diamètre	
Aléa effondrement localisé sur puits	Moyen	84 mètres de diamètre	

Accès à l'ouvrage :

Un accès de 4 mètres de largeur devra être maintenu jusqu'aux puits de mine pour assurer leur surveillance.

Nouvelles constructions et extensions :

En dehors des constructions nécessaires aux ouvrages miniers, toute nouvelle construction ou extension des constructions existantes dans les périmètres d'inconstructibilité repérés au plan de zonage « prescriptions environnementales » est interdite.

En cas de changement de destination :

Si le projet conduit à une augmentation de la vulnérabilité par la création de logements, l'augmentation du nombre de logements, par la création d'activités accueillant du public ou par l'augmentation de la capacité d'accueil au public, le changement de destination est interdit.

Si le projet ne conduit pas à une augmentation de la vulnérabilité par la création de logements, l'augmentation du nombre de logements, par la création d'activités accueillant du public ou par l'augmentation de la capacité d'accueil au public, le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

- **Puits de mine n°4, n°4 bis et n°5 :**

Intitulé	Nature de l'aléa	Intensité de l'aléa	Périmètre de l'aléa	Prescription représentée au zonage
Puits de mine n°4	Aléa effondrement localisé	Faible	62 mètres de diamètre	Report du périmètre exact = cercle de 62 mètres de diamètre d'attention à porter
Puits de mine n°4 bis	Aléa effondrement localisé sur galerie	Faible	62 mètres de diamètre	Report du périmètre exact = cercle de 62 mètres de diamètre d'attention à porter
Puits de mine n°5	Aléa tassement sur galerie	Faible	62 mètres de diamètre	Report du périmètre exact = cercle de 62 mètres de diamètre d'attention à porter

Un accès de 4 mètres de largeur devra être maintenu jusqu'aux puits de mine pour assurer leur surveillance.

Nouvelles constructions et extensions :

Toute nouvelle construction ou extension devra respecter le règlement correspondant à son zonage.

<u>En plus :</u>

Toute nouvelle construction dans le périmètre d'attention représenté au plan de zonage « prescriptions environnementales » doit pouvoir supporter de manière pérenne l'intensité de l'aléa au travers de dispositions constructives comme par exemple le renforcement des fondations, le chaînage des murs porteurs, le choix des matériaux de construction et/ou des joints de rupture entre les différentes parties des bâtiments.

Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles et sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

Changement de destination :

Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

- **Sondages de décompression S60ES02 (à Dorignies) et S36AN04 :**

Nature de l'aléa	Intensité de l'aléa	Périmètre de l'aléa	Prescription représentée au zonage
Aléa gaz sur sondage de décompression	Fort	32 mètres	Périmètre le plus large de l'aléa « Fort » + 1 mètre = cercle de 33 mètres de diamètre inconstructible

Nouvelles constructions et extensions :

En dehors des constructions nécessaires aux ouvrages miniers, toute nouvelle construction ou extension des constructions existantes dans les périmètres d'inconstructibilité repérés au plan de zonage « prescriptions environnementales » est interdite.

En cas de changement de destination :

Si le projet conduit à une augmentation de la vulnérabilité par la création de logements, l'augmentation du nombre de logements, par la création d'activités accueillant du public ou par l'augmentation de la capacité d'accueil au public, le changement de destination est interdit.

- **Terril 139 :**

Nature de l'aléa	Intensité de l'aléa	Périmètre de l'aléa	Prescription représentée au zonage
Aléa tassement sur ouvrages de dépôts	Faible	1,25 hectares	Report du périmètre exact = aire de 1,25 ha d'attention à porter
Aléa glissement superficiel	Faible		
Aléa échauffement sur ouvrages de dépôts	Faible		

Toute construction sur le terril 139, à Douai, est interdite.

- **Bassins fosse Gayant (à Dorignies) et fosse Bernard (à Frais-Marais) :**

Intitulé	Nature de l'aléa	Intensité de l'aléa	Périmètre de l'aléa	Prescription représentée au zonage
Bassin fosse Gayant (à Dorignies)	Aléa tassement sur ouvrages de dépôts	Faible	2,18 hectares	Report du périmètre exact = aire de 2,18 hectares d'attention à porter
Bassin fosse Bernard (à Frais-Marais)	Aléa tassement sur ouvrages de dépôts	Faible	0,03 hectares	Report du périmètre exact = aire de 0,03 hectares d'attention à porter

Nouvelles constructions et extensions :

Toute nouvelle construction ou extension devra respecter le règlement correspondant à son zonage.

En plus :

Toute nouvelle construction dans le périmètre d'attention représenté au plan de zonage « prescriptions environnementales » doit pouvoir supporter de manière pérenne l'intensité de l'aléa au travers de dispositions constructives comme par exemple : le décapage du matériau sensible au tassement, le compactage dynamique, joint de rupture entre parties de bâtiments, des fondations profondes et/ou des travaux d'étanchéité et de drainage.

Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles et sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

Changement de destination :

Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

NB : Le BRGM est l'établissement public de référence dans les applications des sciences de la Terre pour gérer les ressources et les risques du sol et du sous-sol dans une perspective de développement durable. Il porte le site internet d'information Géorisques sur lequel sont répertoriés et localisés les risques connus sur le sol français. Il est recommandé de s'y référer pour connaître tous les facteurs de risque qui touchent un projet urbain ou d'aménagement. → https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/

- La présence d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (**ICPE**) ;
- Les risques **industriels** liés aux sites SEVESO :

  Deux Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) se situent sur le territoire communal :

  - AIR LIQUIDE FRANCE INDUSTRIE - Douai Frais Marais
  - AIR LIQUIDE FRANCE INDUSTRIE – Waziers

Ces deux activités s'accompagnent de risques technologiques particuliers. Des règles d'aménagement spécifiques ont été établies pour prendre en compte et se prémunir desdits risques sur un périmètre donné. L'emprise des parcelles concernées est reportée au plan de zonage « Prescriptions environnementales ».

Tout projet concerné par les zonages de ces PPRT devra être conforme au règlement correspondant.

Les règles applicables sont à consulter en annexe du PLU, au sein des Servitudes d'utilité publique. Il s'agit des documents :

- Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) AIR LIQUIDE FRANCE INDUSTRIE Douai (ex SOGIF), approuvé le 11 juin 2009 ;
- Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) AIR LIQUIDE FRANCE INDUSTRIE Waziers (ex SOGIF), approuvé le 23 novembre 2010.

- Des **nuisances sonores**, lié au passage de grande infrastructure (A1, A2, réseau ferré).

Les nouvelles autorisations d'urbanisme doivent se conformer aux dispositions de l'article R.111-3 du Code de l'urbanisme prévoyant que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit ».

Article 11 – Protection de la qualité urbaine, architecturale et paysagère des abords des monuments historiques

Il est rappelé que les prescriptions architecturales liées au champ de co-visibilité, tel que l'entend l'article L.621-30-1 du Code du Patrimoine propre aux bâtiments classés et/ou inscrits monuments historiques, s'appliquent pour tout projet situé à l'intérieur du périmètre des 500 mètres aux abords des monuments historiques.

Article 12 - Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Dans les zones agricoles (A), conformément à l'article R.151-35 du Code de l'urbanisme, le plan de zonage doit faire apparaître les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet par l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que le bâtiment dispose d'un intérêt patrimonial ou architectural.

Les destinations autorisées doivent être expressément indiquées dans le règlement de la zone agricole.

Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers).

Article 13 - Constructions édifiées à l'angle de deux voies

Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies, le pétitionnaire pourra respecter la règle qui lui est la plus favorable, en privilégiant le principe de sécurité.

Article 14 – Encadrement de la division des parcelles

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division » (Article R.151-21 du Code de l'urbanisme).

Article 15 – Zones humides

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Scarpe aval, dispose d'un règlement permettant de traduire de manière règlementaire les objectifs de mise en valeur, de protection et de préservation de la ressource et des milieux aquatiques du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD).

Dans les secteurs de zone humide inventoriées par le SAGE, les Installations, Ouvrages, Travaux et Activités (IOTA) soumis à déclarations et autorisations délivrées au titre de la loi sur l'eau ainsi que les ICPE soumises à enregistrement, déclaration et autorisations, ne doivent pas conduire au remblaiement, à l'affouillement, à l'imperméabilisation, à l'exhaussement de sol, aux dépôts de matériaux et/ou à l'assèchement total ou partiel de zones humides des catégories 1 et 2 telles que définies par le SDAGE Artois-Picardie.

En ce qui concerne la gestion des plans d'eau : les projets de création de plans d'eau ou d'extension de plans d'eau au sein de la plaine de la Scarpe et de ses affluents (cf. SAGE Scarpe aval), présumés humides, sont interdits.

Lorsqu'un porteur souhaite malgré tout réaliser un projet sur ces secteurs, des investigations complémentaires devront être réalisées au préalable afin d'identifier, d'écarter ou de confirmer le caractère humide.

Article 16 – Zones à dominante humide (ZDH)

Les zones à dominante humide (ZDH) sont des zones où il existe une très forte probabilité qu'elles soient des zones humides. L'existence présumée d'une telle zone humide n'a cependant pas été confirmée et doit encore être étudiée pour caractériser définitivement la zone.

Le PLU doit prévoir les conditions nécessaires pour les préserver. Il est dès lors demandé aux maîtres d'ouvrage la réalisation d'investigation, au titre du code de l'environnement pour écarter ou confirmer le caractère de la zone humide avant tout projet d'aménagement.

Sur l'ensemble des zones (sauf caractérisation ayant démontré le caractère non humide), toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (tels que drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations….)- sont interdits, sauf les projets d'aménagement à vocation environnementale dans un objectif de restauration écologique ou d'approvisionnement en eau.

Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones

Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

LINEAIRES COMMERCIAUX A PROTEGER (ZONE UA)

En application des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, en bordure des voiries identifiées sur le document graphique (cf. zonage « prescriptions urbaines »), en tant que linéaire commercial à préserver, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue, tant dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle qu'en cas de transformation des surfaces existantes vers une nouvelle affectation.

Deux secteurs sont identifiés :

- Le linéaire commercial protégé renforcé (1), répertorié sur le plan de zonage « prescriptions urbaines » par des traits continus de couleur rouge ;
- Le linéaire commercial protégé (2), répertorié sur le plan de zonage « prescriptions urbaines » par des traits continus de couleur orange ;

Le **linéaire commercial protégé renforcé (1)** autorise l'implantation, en rez-de-chaussée, des activités suivantes :

- équipements d'intérêt collectif et services publics ;

et au sein de la destination « commerce et activités de services », uniquement les sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail ;
- hôtels ;
- autres hébergements touristiques ;
- restauration ;
- cinéma.

Le changement d'affectation du rez-de-chaussée des bâtiments de ce linéaire commercial (1) vers toute autre destination ou sous-destination est interdit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties communes des rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement, telles que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.



Linéaire commercial protégé renforcé rouge (1)

Activités autorisées :
- équipements d'intérêt collectif et services publics
- artisanat et commerce de détail
- restauration
- hébergement hôtelier et touristique
-cinéma

Le **linéaire commercial protégé (2)** autorise l'implantation, en rez-de-chaussée, des activités suivantes :

- équipements d'intérêt collectif et services publics ;

et au sein des destinations « commerce et activités de services » et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » uniquement les sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- hôtels ;
- autres hébergements touristiques ;
- cinéma ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- bureau.

Le changement d'affectation du rez-de-chaussée des bâtiments de ce linéaire commercial (2) vers toute autre destination ou sous-destination est interdit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties communes des rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement, telles que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.



Linéaire commercial protégé orange (2)

Activités autorisées :
- équipements d'intérêt collectif et services publics
- artisanat et commerce de détail
- restauration
- hébergement hôtelier et touristique
-cinéma
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- bureau

SECTEURS DE DIVERSITE COMMERCIALE A PROTEGER OU A DEVELOPPER

Afin de prévenir l'étalement urbain induit par les zones commerciales périphériques et, *a contrario*, afin de préserver et favoriser le développement du centre-ville commerçant douaisien et des centralités secondaires des quartiers qui offrent un service de proximité à leurs habitants, le présent règlement identifie les zones propices à l'implantation de nouveaux commerces. Il s'agit des secteurs de diversité commerciale à protéger ou développer.

Ainsi, en application des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, dans les secteurs identifiés sur le document graphique (cf. zonage « prescriptions urbaines ») par un aplat jaune ou des traits continus jaunes, les dispositions suivantes s'imposent pour la sous-destination « commerces de détail et artisanat » :

- Obligation de s'inscrire dans les périmètres identifiés sur le plan de zonage pour toute construction nouvelle ou pour tout changement de destination du bâti vers la sous-destination « commerces de détail et artisanat » ;

L'implantation d'un nouveau commerce de détail ou d'une activité artisanale en dehors de ces périmètres ainsi que le changement de destination d'un local vers une activité de commerces de détail et d'artisanat en dehors de ces périmètres sont interdites.

Pour les « secteurs secondaires de diversité commerciale à protéger et/ou à développer » repérés sur le zonage « prescriptions urbaines » par des traits continus jaunes, les dispositions suivantes s'ajoutent aux précédentes :

- Ces implantations commerciales et artisanales peuvent se faire dans la limite maximale de 450 m² de surface de plancher ;
- Les commerces et activités artisanales existants à la date d'approbation du PLU dont la surface de plancher dépasse le seuil énoncé ci-dessus, peuvent s'étendre dans la limite maximale de 15% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS DES SOLS

Sous réserve du respect des dispositions des articles R.421-19 k), R421-23 f), et L.480-1 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux, qu'ils ne présentent aucun risque résultant de la nature du terrain, et qu'ils ne détériorent pas l'environnement urbain et paysager.

Les exhaussements et affouillements des sols sont soumis à déclaration préalable, lorsqu'ils sont situés en limite séparative.

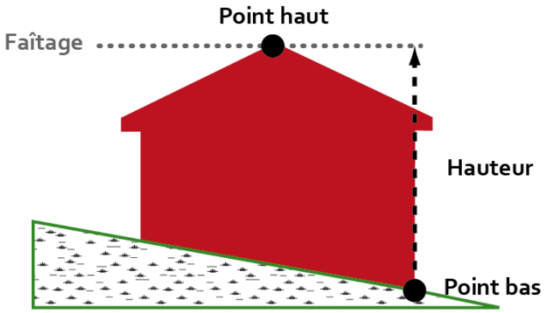
Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A.1. Hauteur des constructions

La hauteur maximale d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

- Le point le plus bas de la construction : s'apprécie à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux sur lequel s'exerce l'emprise du bâtiment. S'il existe une dénivellation entre les deux parcelles voisines, le niveau retenu doit être celui le plus bas entre la parcelle concernée et la voisine.



- Le point le plus haut de la construction correspond :
  - au faîtage de la construction dans le cadre d'une toiture en pente,
  - au sommet de l'attique,
  - ou au sommet de l'acrotère dans le cadre d'une toiture-terrasse.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ainsi que les ouvrages techniques, les cheminées, autres superstructures et les éléments de décors architecturaux ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des annexes en zone urbaine est limitée à 4 mètres au faîtage.

Dispositions dérogatoires des règles édictées dans chaque zone

Les règles édictées dans chacune des zones ne s'appliquent pas :

- Pour l'aménagement ou le changement de destination de constructions dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone. Dans ce cas, la hauteur maximale se limite à celle de la construction existante.
- Pour les extensions de constructions ou d'installation existantes dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone. Dans ce cas, la hauteur maximale se limite à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache.
- Pour la reconstruction à l'identique après sinistre, excepté dans les zones indicées (i) (zones avec un risque d'inondation).
- Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Au titre de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale (travail sur les matériaux utilisés [recyclés, locaux, à fort albédo…], prise en compte de la biodiversité, ….), qui sont à énergie positive, un bonus de constructibilité est proposé. Pour ces constructions, un dépassement des règles relatives à l'emprise au sol et à la hauteur est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement ne peut excéder :

- + 20% pour la règle de hauteur, dans toutes les zones ;
- + 20% pour la règle d'emprise au sol pour toutes les zones.

A.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et implantation par rapport aux limites séparatives

L'article L.111-6 du Code de l'urbanisme énonce qu'« *en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19*. ».

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Par conséquence, en dehors des espaces urbanisés des communes (hors agglomération), la façade sur rue des constructions en dehors des prescriptions graphiques et des précisions apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doit être édifiée :

- Avec un **retrait de 100 mètres** min. **par rapport à** l'axe de **l'autoroute A21** et des **RD 643** et **RD 650** (déviation d'agglomération).
- Avec un **retrait de 75 mètres** min. **par rapport** à l'axe des routes départementales précisées dans le décret « n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 », fixant la liste des routes à grande circulation :
  - **RD 643 (hors tronçon entre le PR 59+793 et le PR59+1599)** (cat 1 GC) ;
  - **RD 650** (cat 1 RGC) ;
  - **RD917** (cat 1 RGC) ;
- Avec un **retrait de 25 mètres** min. **par rapport** à l'axe des routes départementales de catégories 0 ou 1 :
  - **RD 120** (cat 1A) ;
  - **RD 125** (cat 1A) ;
  - **RD 125** A (cat 1A) ;
  - **RD 125** C (cat 1A) ;
  - **RD 125** D (cat 1A) ;
  - **RD 58** (cat 1A) ;
  - **RD 35** (cat 1A) ;
  - **RD 413** (cat 1A) ;
  - **RD 645** (cat 1A) ;
  - **RD 645 G** (cat 1A) ;
  - **RD 643, entre le PR 59+793 et le PR59+1599** (cat 1) ;
  - **RD 643 G** (cat 1) ;
  - **RD 956** (cat 1) ;
  - **RD 650 G** (cat 1) ;
  - **RD 425** (cat 1A).
- Avec un **retrait de 6 mètres** min. **par rapport** à l'axe des routes départementales de catégories 3 ou 4 : **RD 235** (cat 3).
- Avec un **retrait de 15 mètres par rapport aux berges** des cours d'eau et **de la Scarpe**.

Toutes les zones ouvertes à l'urbanisation qui débouchent sur une route départementale devront faire l'objet, lors de leur réalisation, d'une étude d'accès à la voie qui sera soumise à l'avis du Département.

Dispositions dérogatoires des règles édictées dans chaque zone

Les éléments architecturaux et/ou de modénature, tels que les balcons ou autres éléments en surplomb, ne sont pas pris en compte pour le calcul des retraits édictés dans les règles de chaque zone.

Les règles édictées dans chacune des zones ne s'appliquent pas :

- Pour l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les reculs imposés à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, le recul ne peut être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.
- Pour la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les reculs imposés à la date d'approbation du PLU.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires à la desserte par les réseaux.
- Dans le cas de travaux permettant d'isoler ou de conforter par l'extérieur la façade d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Le cas échéant, le recul après travaux peut être inférieur aux reculs minimums imposés par le présent article, dans la limite de 30 cm maximum de profondeur par rapport au nu de la façade.
- Dans le cas d'une impossibilité technique due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (étroitesse de la voirie…).

SECTION B – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions et les annexes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux utilisés, un aspect compatible avec le caractère régional, le site ou le paysage, afin de préserver l'intérêt du secteur. En particulier, tout projet de réhabilitation doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originales du bâtiment (éléments de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect de matériaux, coloris des façades…).

Dans le cas d'une évolution d'une construction qui ne respectait pas les règles édictées au présent article, l'évolution doit permettre une amélioration de l'aspect général de la construction.

Dispositions dérogatoires des règles édictées

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles édictées dans chacune des zones ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit :

- De poser des toitures ou façades végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
- D'édifier des projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée.
- De constructions neuves faisant preuve d'exemplarité environnementale (travail sur les matériaux utilisés [recyclés, locaux, à fort albédo…], prise en compte de la biodiversité, la qualité de l'air, etc.) et qui sont à énergie positive.

B.1. Toitures

Les toitures des constructions doivent être :

- en cohérence avec le style architectural du bâtiment principal ;
- et observer un travail d'intégration (soit en harmonie, soit en contraste) avec les constructions environnantes existantes tant dans la forme, la matérialité que dans le coloris.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

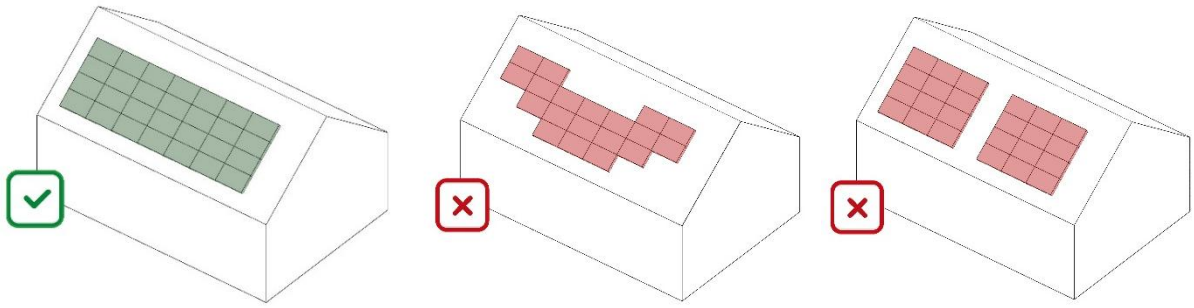
Les matériaux d'aspect tôles ondulées sont interdits, en dehors de la zone agricole (A).

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble et sous réserve d'un traitement adéquat des eaux pluviales et de la mise en œuvre de tous les dispositifs nécessaires à la pérennité du bien et à la sécurité des personnes.

Les panneaux solaires posés en toiture sont autorisés, sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Tout dispositif solaire :

- sera disposé d'un seul tenant sur la toiture ;
- et constituera une forme simple.

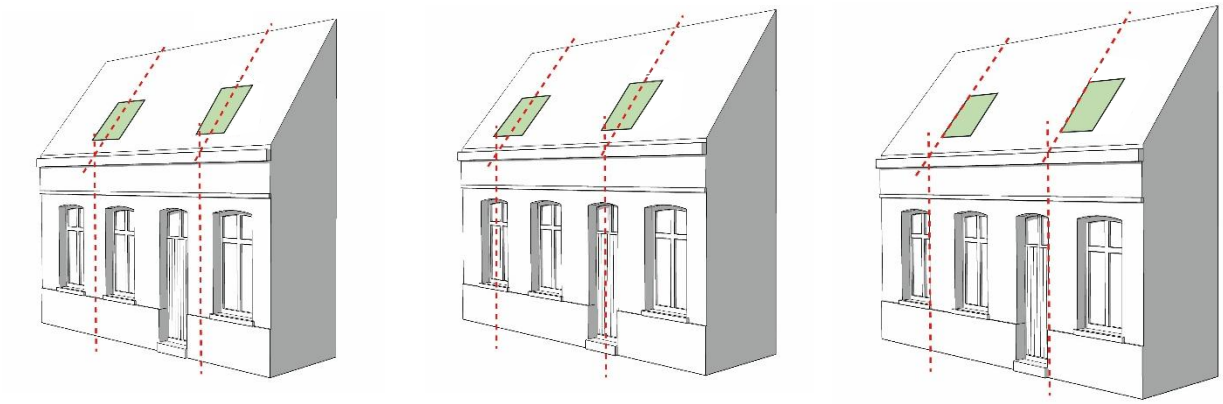
L'élévation de bâtiments voisins ne doit pas nuire à l'ensoleillement d'installations solaires préexistantes.



Les tropéziennes sont autorisées sur cour, sous réserve d'un traitement adéquat des eaux pluviales et de la mise en œuvre de tous les dispositifs nécessaires à la pérennité du bien et à la sécurité des personnes.

Les fenêtres de toit doivent respecter le caractère de la construction et s'insérer harmonieusement dans la composition de la façade. Elles doivent être implantées :

- soit axées, soit à l'alignement des baies et ouvertures situées aux étages inférieurs ;
- soit axées, soit à l'alignement du trumeau.



Fenêtres de toit axées sur les baies

Fenêtres de toit axées sur les trumeaux

Fenêtres de toit alignées sur les trumeaux ou les baies

B.2. Façade

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et réalisées en harmonie avec elles.

Le ou les coloris choisis pour la façade doivent être d'aspect mat et être compatibles avec l'environnement urbain dans lequel le bâtiment s'inscrit.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver un aspect satisfaisant de façon permanente.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, matériaux de synthèse bruts type parpaings…) est interdit sur les constructions.

B.3. Ouvertures, menuiseries et volets

En cas de pose de **volets roulants**, le caisson doit s'intégrer à la façade et aux caractéristiques de l'ouverture sans en obstruer une partie. Si le caisson est posé à l'extérieur, il doit :

- être installé sous le linteau, à son affleurant,
- et, si le style architectural et l'époque de la façade le permettent, il doit être masqué par un lambrequin qui épouse la forme du linteau.

Le coloris des volets et des lambrequins doit être identique et en harmonie avec le coloris des fenêtres et/ou des portes.

B.4. Clôtures

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété .

Lorsque la nature (hauteur, matérialité, coloris) des clôtures existantes présente une harmonie architecturale et urbaine d'ensemble remarquable à l'échelle de la rue, cette similitude sera strictement conservée.

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect, et être traitées en harmonie avec les constructions principales (couleur et matériaux) et les clôtures voisines afin d'assurer une unité d'ensemble de la rue.

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, matériaux de synthèse bruts type parpaings…) est interdit sur les clôtures.

Les portails et portillons sont soumis aux mêmes dispositions que les clôtures auxquels ils se rattachent (teinte, matérialité, hauteur) ; ils doivent présenter une harmonie d'ensemble avec elles.

La **sécurité** doit être privilégiée lors de l'édification de clôtures, notamment lorsqu'elles sont situées à l'angle de deux voies, afin de ne pas entraver la **visibilité des automobilistes**.

Au moins deux des clôtures de l'unité foncière devra prévoir des perméabilités permettant le **passage de la petite faune**.

Afin de préserver la qualité paysagère des lieux et des rues, les dispositifs de **clôture à claire-voie**, c'est-à-dire perméable visuellement, doivent être transparents à au moins 60%, c'est-à-dire comporter 60% MINIMUM de surface vide pour 40% MAXIMUM de surface pleine.

Pour les clôtures implantées sur rue et en limite séparative dans la bande de recul, les **brises-vues** en matériaux inertes naturels ou synthétiques (canisse, toile, lamelles occultantes, haie artificielle…) sont interdits.

Dans le cas d'une prolongation d'un mur bahut existant, la partie nouvelle reprendra la hauteur et l'aspect du mur initial.

Les besoins d'intimité pourront être gérés plus en profondeur dans la marge de recul, en parallèle de la façade. Un traitement végétal est à privilégier. La matérialité et le coloris devront être en harmonie avec la construction principale ou avec les clôtures les plus proches. La hauteur maximale du dispositif sera la même que celle imposée pour les clôtures sur rue et en limite séparative dans la bande de recul (cf. Partie 4 – Dispositions règlementaires applicables par zones).

Les natures de clôtures autorisées dans chaque zone sur front à rue, dans la marge de recul ou en fond de jardin sont déclinées dans la Partie 4 – Dispositions règlementaires applicables par zones. Des références photographiques pour chaque type de clôture sont consultables en annexes du présent Règlement : Annexes – Chapitre 1 : Lexique - Clôture.

B.5. Annexes et traitement des éléments techniques

Les **bâtiments annexes** et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale, conformément aux dispositions édictées ci-dessus, tant dans leur volumétrie, les choix des matériaux et/ou des coloris pour les façades et les toitures.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, matériaux de synthèse bruts type parpaings…) est interdit.

Pour toute construction nouvelle ou réhabilitation à destination d'artisanat et de commerce de détails, de restauration, de logement (lorsque le nombre de logements total est porté à 3 ou plus) ou d'hébergement (lorsque le nombre de chambres total est porté à 3 ou plus) il doit être prévu un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un **emplacement** collectif **pour** y **entreposer les poubelles** adaptées à la collecte sélective de déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie publique ou privée. Le local devra être facilement accessible par les usagers et permettre une sortie aisée des poubelles vers l'espace public les jours de collecte.

Les **antennes paraboliques** ne doivent pas être visibles depuis la voie publique (vue d'un piéton). Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les **autres antennes et antennes relais de téléphonie mobile** doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique (vue d'un piéton). Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

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

Les **coffrets renfermant les compteurs** (électriques, gaz…), les **boîtes aux lettres** et les **autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux** doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet, et dissimulées dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

L'emplacement en façade (quelle qu'elle soit – avant, arrière…) des **sorties de ventilation et toutes autres bouches et conduits** générant des fumées, des odeurs et de la vapeur devront veiller à ne pas générer de nuisances pour le voisinage (par exemple buées sur baies).

Les **installations et/ou édifices liés à l'utilisation d'une géothermie** doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique ils doivent :

- soit être parfaitement intégrés au bâtiment par un traitement esthétique minimisant sa visibilité et favorisant sa bonne intégration à l'architecture du bâtiment.
- Soit lorsqu'ils sont en toitures être non visibles depuis l'espace public (vue en tant que piéton).

B.6. Patrimoine bâti d'intérêt local au titre de l'article L.151-19

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique (cf. zonage « prescriptions urbaines »), les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans l'optique d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits bâtiments.

Toute isolation thermique par l'extérieur de ce patrimoine est interdite si elle ne permet pas de préserver les caractéristiques de l'ensemble bâti protégé.

Pour les cités autrichiennes concernées :

Les cités autrichiennes, offertes en dommages de guerre, situées rues Ampère et Coulomb ainsi que rues Pierre Termier et Louis Bertrand présentent des caractéristiques architecturales marquées. Celles-ci ne peuvent être détruites, endommagées ou occultées. Sont ainsi à strictement conserver :

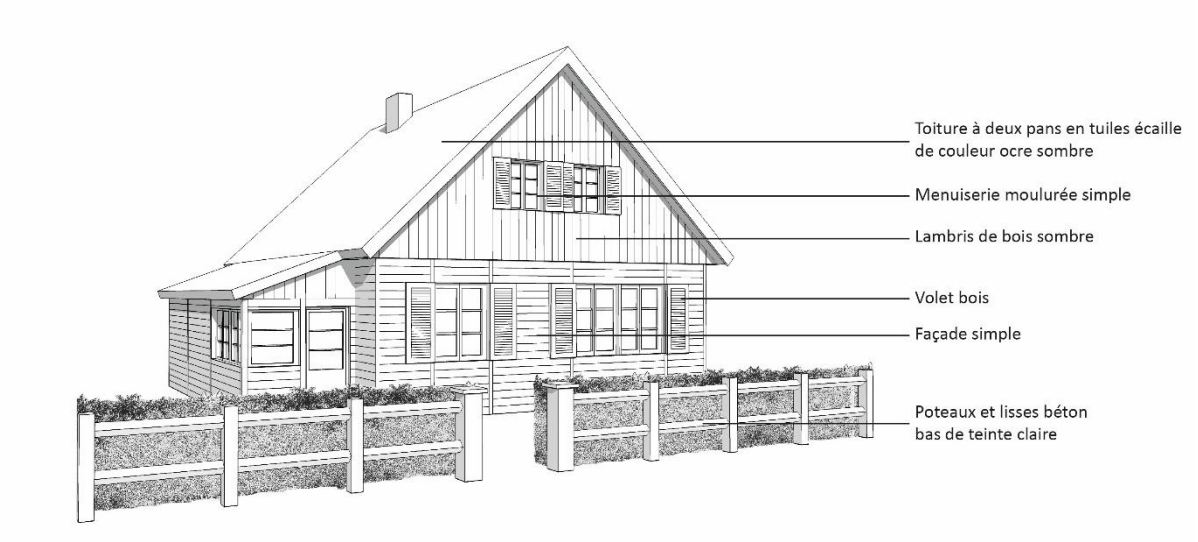
- une architecture simple ;
- une façade de lambris de bois sombre ;
- des menuiseries moulurées simples ;
- des volets de bois ;
- une toiture à deux pans en tuiles écaille de couleur ocre sombre ;
- des haies végétales basses accompagnées de poteaux et lisses béton bas de teinte claire.

Si l'un de ces éléments n'existe plus ou a été altéré, sont, *a minima*, à recréer dans le cadre d'une rénovation ou requalification du bâti :

- le bardage de lambris d'aspect bois sombre ;
- les menuiseries moulurées simples ;
- la toiture à deux pans en tuiles de couleur ocre sombre ;
- les haies végétales basses accompagnées de poteaux et lisses béton bas de teinte claire.

Concernant les coloris des menuiseries et volets, la préservation de la couleur d'origine est à privilégier. Le choix d'un coloris blanc ou d'une teinte pastel est également autorisé.

Les démolitions même partielles des bâtiments principaux de ces cités sont interdites, sauf en cas de mesures prescrites dans un arrêté de péril.



Pour les cités minières concernées :

Les détails des règles et recommandations à respecter afin de préserver et valoriser les éléments bâtis repérés sont inscrits dans :

- l'OAP Patrimoine minier inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO ;
- le règlement inhérent à la zone UHM.

Concernant la réfection des toitures, il est demandé l'utilisation de tuile « petit moule » ou équivalent.

SECTION C – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les **constructions neuves** :
Le recours aux énergies renouvelables (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est étudié, quelle que soit la destination du projet, et ce, au regard de quatre caractéristiques :

- Une performance énergétique élevée ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue ;
- Une insertion paysagère travaillée.

Pour les **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU, les dispositions suivantes sont préconisées :

- L'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul imposées aux articles relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, sous réserve :
  - qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions
  - et qu'ils ne réduisent pas la largeur minimale réglementaire du trottoir.
- Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Pour **toute construction (nouvelle ou existante, toute destination)** :

- L'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.
- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, locaux et/ou issus de filières durables est privilégiée.
- L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour certains usages non sanitaires est encouragée, sous condition de leur conformité avec le Code de la Santé Publique et l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- Les ouvrages de production d'énergies renouvelables et les dispositifs nécessaires à leur utilisation peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale, sous réserve :
    - d'un traitement esthétique minimisant sa visibilité et favorisant sa bonne intégration à l'architecture du bâtiment.
    - et qu'ils n'occasionnent pas de gêne pour le voisinage.

En dehors des périmètres de protection des Monuments Historiques Classés ou Inscrits, toute **nouvelle construction ou extension d'une construction existante de plus de 500 m²** d'emprise au correspondant aux **destinations ou sous-destinations** suivantes :

- **Commerce de gros ;**
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics ;**
- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;**
- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;**

…doivent intégrer des procédés de production d'énergies renouvelables ou un système de végétalisation sur au moins 50% de leur toiture.

Ces constructions peuvent bénéficier d'une exception à tout ou partie de cette obligation soit dans le cadre d'une contrainte technique et/ou architecturale, soit dans le cadre d'une contrainte de sécurité ou encore dans le cas d'un coût d'installation disproportionnés. Pour cela, le maître d'ouvrage devra fournir une attestation et y joindre des pièces justificatives démontrant que le projet répond aux conditions d'exemption citées ci-dessus et définies en détails au sein du Code de la construction et de l'habitation (articles R171-35 à R171-42) et précisés par l'Arrêté du 19 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION D – TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS

D.1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

NB : se référer aux dispositions de l'OAP Patrimoine paysager et biodiversité.

Les espaces libres sont tout espace végétalisé ou perméable. Sont exclus les voies de circulation et aires de stationnement imperméabilisées.

Les espaces restés libres après l'implantation des constructions doivent faire l'objet d'un **traitement paysager**.

Les **aires de stationnement** au sol doivent :

- être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 125m² MINIMUM d'aire de stationnement (espaces de circulation et de retournement inclus)
- et, lorsqu'ils sont visibles depuis la voie publique, délimités par des haies arbustives variées.

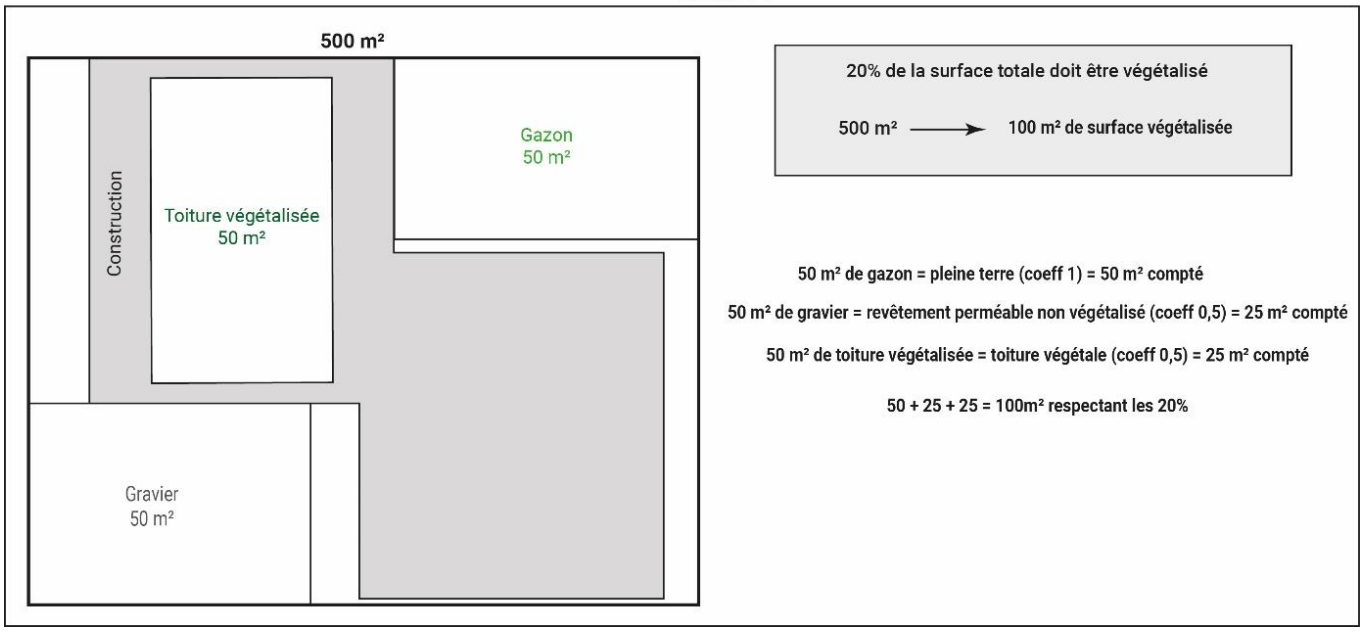
Toute plantation d'arbres de haute tige est interdite à moins de 6 mètres de l'enceinte de l'**établissement pénitentiaire**.

Pour tout projet, dont l'unité foncière est supérieure à 400m², une **superficie minimale d'espaces végétalisés ou perméables** doit être respectée (cf. coefficient personnalisé pour chaque zone au sein de la Partie 4 – Dispositions réglementaires applicables par zone > Thème n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère).

Le calcul des espaces végétalisés ou perméables est soumis à un coefficient, à appliquer aux surfaces de projet, qui est le suivant :

- Pleine terre = coefficient 1
- Revêtement perméable non planté ou végétalisé = coefficient 0,5
- Toiture végétale = coefficient 0,5
- Mur végétal = coefficient 0,5

EXEMPLE



Pour les opérations d'ensemble de plus de 2500m² de terrain d'assiette, un MINIMUM de 10% de la superficie totale est traité en espace végétalisé de pleine terre (jardin d'agrément, potager, parc …). Cette surface ne s'ajoute pas mais est comprise dans le calcul des espaces libres à créer pour tout projet.

D.2. Prescriptions relatives au patrimoine paysager à protéger

Les espaces boisés figurant au plan de zonage « prescriptions environnementales » comme **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions des articles L.113-2 et suivants du même code, dont le fait que :

- 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, le classement entraine le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au code forestier.

Les espaces verts, de nature et paysagers à préserver, identifiés comme **éléments de paysage** à protéger **au titre de l'article L151-23** sont à conserver.

Un abattage ou fauchage partiel peut être autorisé uniquement si cette destruction est nécessitée par :

- des aménagements ou des travaux rendus obligatoires pour des raisons sanitaires ou sécuritaires ;
- dans le cadre d'un projet architectural et/ou urbain global et intégré ;
- et si une compensation écologique est réalisée sur l'unité foncière concernée.

En termes de compensation écologique, pour tout sujet abattu, la **plantation d'au moins 1 sujet mature** à proximité immédiate, dont la valeur écologique locale sera équivalente ou supérieure, est **obligatoire**.

Ainsi, pour toute intervention sur ces éléments ainsi identifiés, il sera imposé une demande de déclaration préalable.

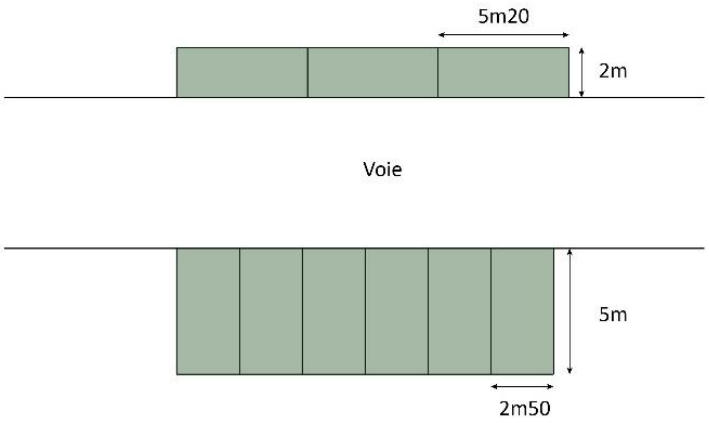
SECTION E – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

E.1. Principes

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

Toute place extérieure à la construction doit prévoir une **dimension suffisante** pour permettre le stationnement ainsi que l'aire de dégagement et de manœuvre du véhicule. Il est conseillé de suivre les dimensions suivantes :

- 2,5 x 5 mètres quand la place est perpendiculaire à l'axe de la voie (réduction possible à 2,4 mètres pour les projets de particuliers) ;
- 2 x 5,2 mètres pour tout stationnement longitudinal, le long de la voie.



Toute place de stationnement créée doit privilégier des **matériaux drainants** (pavages, dalles alvéolées…).

Les aires de stationnement doivent également être conçues de manière à permettre un **cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes** en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès et visibilité).

La **norme de stationnement** est **différenciée selon la destination ou la sous-destination** des constructions et leur localisation.

Conformément à l'article L.151-33 du Code l'Urbanisme, « *lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat* »

NB : Le caractère de proximité attendu à Douai correspond à un rayon de 300 mètres autour de l'opération concernée.

Lorsque **le bénéficiaire** du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il **peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant**, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Sur une même unité foncière, un garage attenant à une habitation transformé en pièce habitable ou pour tout autre usage qui ne permet plus le stationnement d'un véhicule motorisé, est autorisé à la condition que le terrain concerné permette toujours le stationnement d'au moins une automobile hors espace public ou que soit trouvée une solution pour que ce stationnement soit assuré hors espace public.

E.2. Normes de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires

Sur l'ensemble du territoire douaisien, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, d'établissement assurant l'hébergement des personnes âgées et pour les résidences universitaires.

Toutefois, lorsque les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public à haut niveau de service (BHNS), il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement/chambre.

E.3. Normes de stationnement pour les constructions NOUVELLES

Pour les constructions nouvelles, à destination d'habitation, de cinéma, d'hôtel, de centre de congrès et d'exposition et de bureau **générant plus de 30 places de stationnement**, au moins la moitié de l'ensemble des places créées doivent être réalisées dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou bâtiment attenant ou non à la construction principale).

Toutefois cette disposition n'est pas applicable en cas d'impossibilité technique dument justifiée par le pétitionnaire.

E.4. Normes de stationnement pour les CYCLES NON MOTORISES

Dans le cadre d'une construction nouvelle ou d'un projet de requalification d'un bâtiment, toute destination confondue, lorsqu'un emplacement destiné au stationnement des cycles est réalisé, celui-ci doit être :

- un espace réservé et sécurisé ;
- situé de préférence au rez-de-chaussée de la construction ou à moins 50 mètres d'une entrée piétonne dudit bâtiment ;
- aisément accessible depuis l'espace public et les points d'entrée du bâtiment ;
- clos si accessible depuis l'espace public, à l'abri des intempéries et disposant d'un éclairage diurne et nocturne suffisant ;
- équipé d'un système de ranges-vélos avec des supports solidement fixés au sol ou au mur, permettant d'attacher le vélo par la roue et/ou le cadre ;

Une attention particulière sera portée sur l'accessibilité du service :

- nombre de portes à franchir réduit au minimum, largeur des portes suffisante pour le passage d'un vélo et de son propriétaire côte à côte,
- présence d'un ascenseur de dimension suffisante pour accueillir un vélo de taille standard et son propriétaire ou d'une pente égale ou inférieure à 12% en cas de parking vélo en sous-sol ou au 1er étage (un accès via des escaliers est interdit) ;
- espace suffisant entre deux places vélo (circulation d'une personne entre deux vélos possible).

Nombre de places requises par destinations et sous-destinations :

Destinations	Nombre de places minimum requises
Logements (pour une construction égale ou supérieure à 500 m² de surface plancher)	▪ 1 place par logement pour un logement inférieur ou égal à 2 pièces (T2). ▪ 1,5 place par logement pour un logement de plus de 2 pièces (T2). ▪ La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m². ▪ 20% des emplacements vélos minimum sont équipés d'une prise de courant pour la recharge des vélos électriques ou assimilés, avec au minimum d'une prise de courant par local.
Bureaux (pour une opération égale ou supérieure à 500 m² de surface plancher)	▪ 1 place par tranche de 100 m² ▪ 20% des emplacements vélos minimum sont équipés d'une prise de courant pour la recharge des vélos électriques ou assimilés, avec au minimum d'une prise de courant par local. ▪ La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m².
Autres destinations de constructions nouvelles	En considération de leur nature et de leur destination, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.

E.5. Normes de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides

Il est imposé l'installation d'un minimum de 10 % de places de stationnement équipées en bornes électriques, dans les parkings privés de plus de 20 places, toute destination confondue.

Thème n°3 : équipements et réseaux

SECTION A – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

A.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Les accès directs aux voies départementales doivent être assujettis à l'accord du Conseil Départemental.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

A.2. Voirie

Article R.111-5 du Code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

La création de nouvelles voies en impasse ouverte à la circulation publique est interdite.

L'emprise minimale des voies nouvelles est fixée à :

- 3 mètres pour les voies en sens unique.
- 5 mètres pour les voies en double sens.

SECTION B – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour toute nouvelle construction, les réseaux d'alimentation en eau, électricité, gaz…, ainsi que les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et autres installations similaires, doivent être insérés dans leur environnement.

B.1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit se faire en conformité avec la règlementation en vigueur.

Pour l'eau à usage non domestique (ex : eaux industrielles ou eaux pour activité agricole), les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

B.2. Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions situées dans un zonage d'assainissement non collectif ou un zonage d'assainissement collectif non raccordable.

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

Sans préjudice de la règlementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la règlementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Dans cet objectif, les eaux pluviales sont infiltrées, à la parcelle, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues, puisard…, même dans le cas d'une extension du bâti.

En cas d'impossibilité technique dûment motivée 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 ou unitaire), les constructions peuvent rejeter les eaux pluviales dans le réseau public construit à cet effet.

B.3. Réseau de distribution électrique et gaz, desserte en télécommunications

Sauf contraintes techniques, le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) s'effectue en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Par ailleurs, pour toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et seront mentionnés comme telles dans le présent document.

B.4. Réseaux de communication numérique

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

Partie 4 - Dispositions règlementaires applicables par zones

LA ZONE UA

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 3 du présent règlement).

Principalement située dans l'enceinte des boulevards, la zone UA se compose des quartiers historiques et présente un patrimoine bâti exceptionnel. Le paysage urbain constitué doit y être préservé et une mixité des fonctions (activités économiques, habitat, équipements, …) doit y être maintenue et renforcée.

La zone UA est divisée en deux secteurs :

- **UA** : Zone urbaine centrale mixte et dense présentant un patrimoine bâti exceptionnel ;
- **UA1** : Zone urbaine centrale correspondant au secteur de grand projet urbain de la Caserne Caux et de son quartier.

Elle comprend également deux sous-secteurs :

- **UAi :** Zone urbaine centrale concernée par un risque inondation ;
- **UA1i :** Zone urbaine centrale correspondant au secteur de grand projet urbain de la Caserne Caux et de son quartier, concernée par un risque inondation.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Dans toutes les zones UA :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Bureau		X	
	Entrepôt		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale	X		
	Équipements sportifs	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieux de culte	X		

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Autres activités	Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles ou matériaux de démolition			X
	Les dépôts d'hydrocarbures s'ils ne sont pas liés à des activités de garage ou de station-service.			X
	Le stationnement des résidences mobiles hors terrain aménagé dédié			X
	Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs			X
	L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières			X

Dans toutes les zones UA - Usages et affectations des sols, constructions, installations et types d'activités AUTORISEES SOUS CONDITIONS.

Sont admis sous réserve des interdictions précitées, et des conditions listées ci-dessous :

- Le **changement de destination** des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite.
- Les constructions, extensions ou transformations à destination d'**artisanat, de commerce de détail**, à condition :
    - qu'elles s'inscrivent dans le secteur de « Diversité commerciale à protéger ou à développer » (cf. « Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones – Thème 1 » et cf. Zonage « prescriptions urbaines » – « Secteur de diversité commerciale à protéger ou à développer » et « Secteurs secondaires de diversité commerciale à protéger et ou à développer ») ;
    - qu'elles 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,
    - et s'il n'en résulte pas de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions, les extensions et les transformations à destination de **commerce de gros**, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage.
- **Les extensions et transformations** des bâtiments d'**industries et** d'**entrepôts** à condition qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLU et qu'elles respectent la règlementation en vigueur et n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage. Toute nouvelle construction à destination d'industries ou d'entrepôts en dehors de ces conditions est interdite.
- Les **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** et les **bureaux** sont autorisés en dehors des rez-de-chaussée des immeubles concernés par un linéaire de protection renforcé (1) au titre de l'article L.151-16. Sur ces linéaires, ils sont interdits en rez-de-chaussée.

<u>En plus</u>, dans les secteurs UAi et UA1i :

<u>Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :</u>

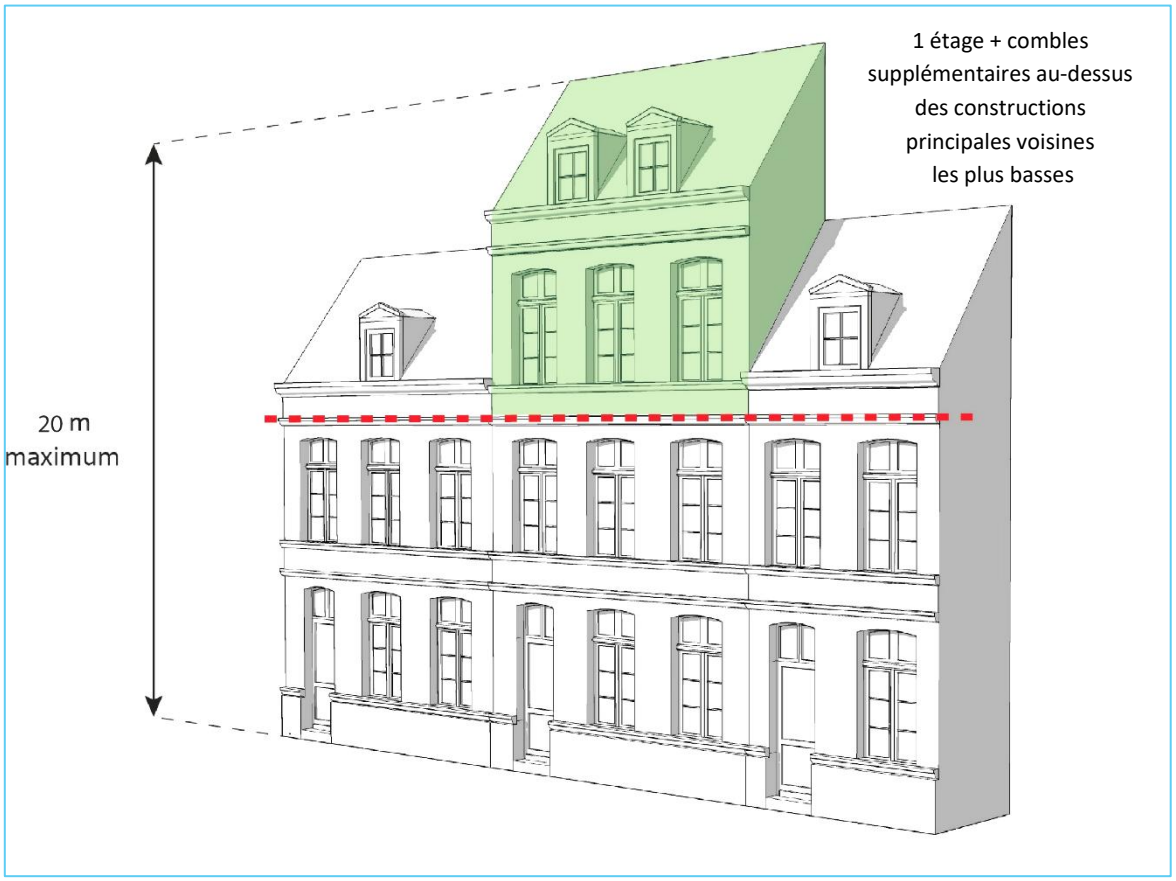
- Les reconstructions des infrastructures et du bâti existant, si leur destruction est liée aux inondations.
- Les affouillements (hors affouillements liés à l'édification des constructions autorisées).
- Dans le cadre de nouvelles constructions ou d'extensions, les caves et sous-sols.
- Les remblais constituant un barrage à l'écoulement de l'eau.

La hauteur du premier niveau de plancher d'une construction doit être à 0, 30 mètre minimum au-dessus du niveau de la voirie qui la dessert.

THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

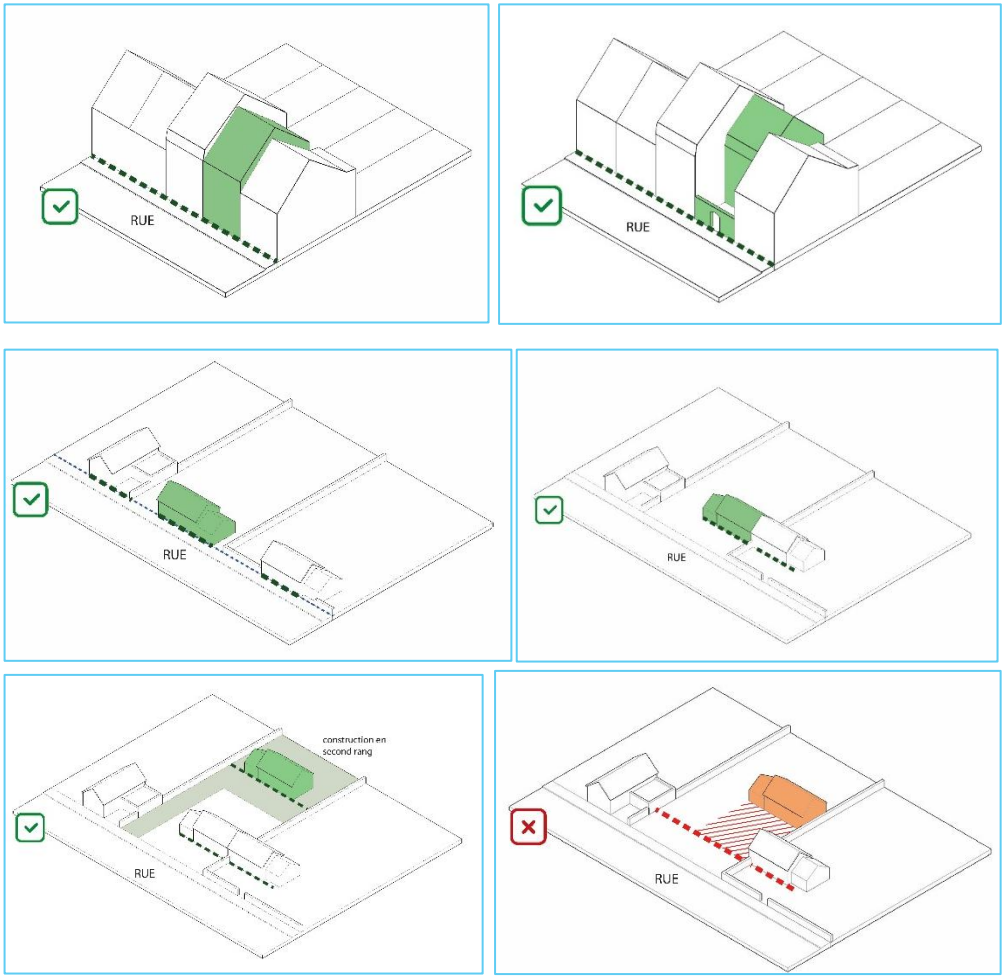
SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Emprise au sol maximale des constructions	**Dans la zone UA :** 80% de l'unité foncière **Dans les zones UAi, UA1 et UA1i :** 60% de l'unité foncière
Hauteur maximale absolue des constructions	**20 mètres au faîtage**
Hauteur relative	La hauteur d'une nouvelle construction ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des bâtiments en bon état existants sur les terrains voisins. Toute nouvelle construction ne pourra dépasser en hauteur les constructions principales voisines les plus basses : – Soit de plus d'un étage + combles ; – Soit de plus de deux étages (dans le cas d'une toiture plate).

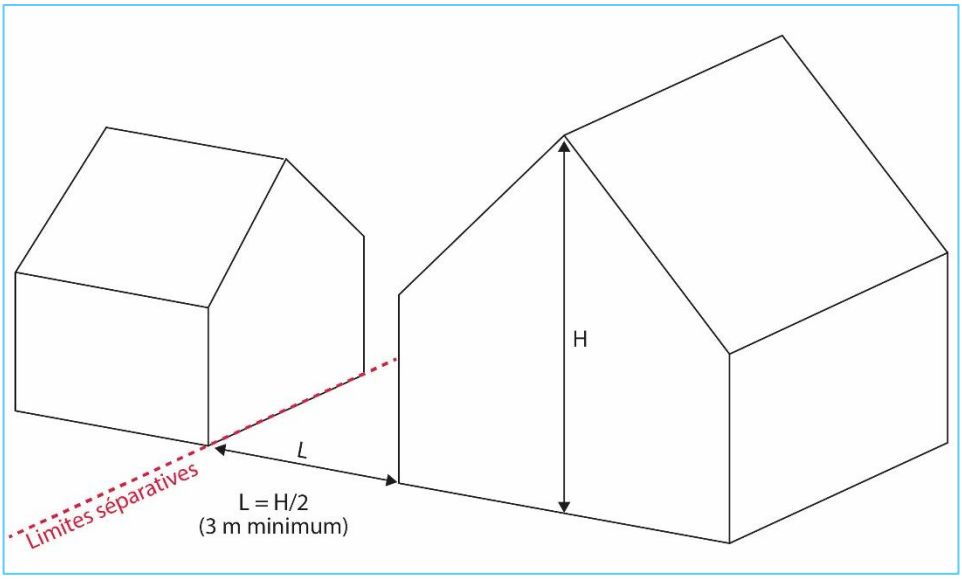
Hauteur maximale des constructions pour toutes les zones UA :



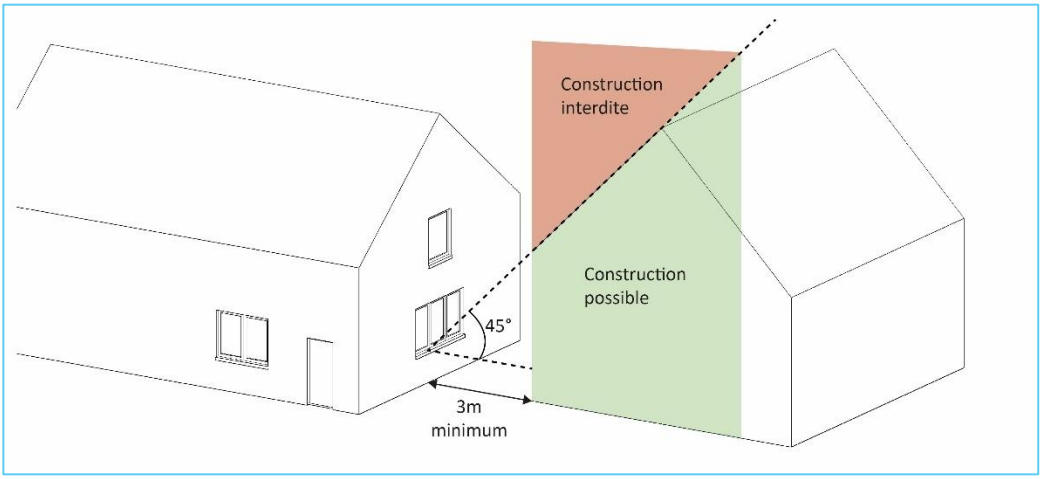
Hauteur maximale des constructions pour toutes les zones UA (suite) :



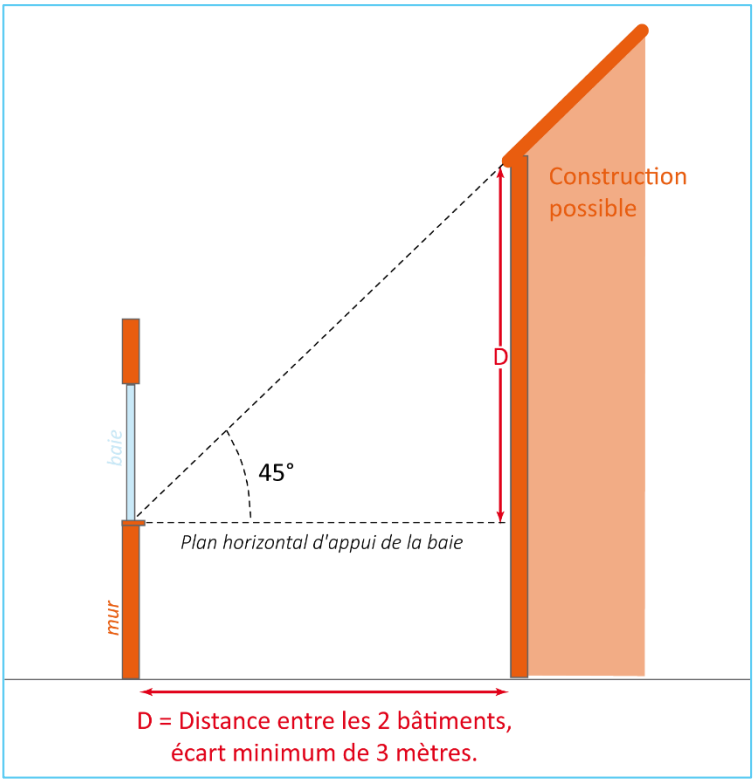
SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Au moins une des constructions de l'unité foncière doit assurer un front bâti : – Soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ; – Soit dans le prolongement d'une des constructions voisines existantes. Les murs d'enceinte, clôtures ou porches maçonnés d'une hauteur minimum de 3 mètres et traités en harmonie avec les façades de la construction principale sont considérées comme des constructions pouvant assurer le front bâti exigé. 

SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les nouvelles constructions doivent être implantées : – **soit sur les deux limites séparatives ;** – **soit sur l'une des limites séparatives ;** – **soit en retrait de la limite séparative** ; ▪ Tout retrait par rapport à la limite séparative doit être égal à la distance H/2 de la construction principale, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. ▪ Ce retrait minimal est réduit à 1 mètre pour les constructions de type annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 5 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 m.  L'implantation d'une nouvelle construction qui masquerait les baies des constructions voisines est interdite.

SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Implantation des constructions sur une même parcelle	– Aucune construction voisine à une habitation ne doit masquer les baies des pièces principales à plus de 45° au-dessus du plan horizontal d'appui desdites baies. – Les constructions non-contigües sur une même parcelle doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, avec un écart **minimum de 3 mètres** les séparant.



Plan en coupe :



SECTION B – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

Les clôtures

NB : Les caractéristiques des haies vives autorisées sont édictées dans l'OAP Patrimoine paysager et biodiversité.

Les clôtures en mur plein historiques, qui participent de l'architecture du bâtiment principal (unité de style et de matériau) sont à conserver.

Les clôtures **sur rue et en limites séparatives dans la bande de recul** sont limitées à une **hauteur maximale de 1,80 mètre.** Elles doivent être composées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté soit :
  - d'une haie vive ;
  - d'une grille ouvragée laissée à claire-voie ;
  - d'un dispositif à claire-voie.
- soit d'une grille ouvragée laissée à claire-voie, éventuellement doublée d'une haie vive,
- soit d'une haie vive, éventuellement doublée d'un grillage résistant ou d'un treillis soudé laissé à claire-voie.

Les clôtures **en limite séparative (hors bande de recul) et fonds de jardin s**ont limitées à une **hauteur maximale de 2 mètres.** Elles doivent être composées :

- Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté soit :
  - d'une haie vive ;
  - d'une grille ouvragée ;
  - d'un grillage résistant.
- Soit d'une grille ouvragée ou d'un grillage résistant.
- Soit d'une haie vive, éventuellement doublée d'un grillage résistant ou d'un treillis soudé.
- Les dispositifs pleins sont autorisés dans les conditions des règles édictées ici (hauteur) et dans les « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones (Partie 3 – Thème 2 – Section B) ».

Etant donné la nécessité de sécuriser ces sites et de protéger leurs usagers :

- les **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**
- et les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

... les clôtures établies pour ces deux sous-destinations pourront dépasser les hauteurs maximales citées.

En plus, pour les zones UA indicées « i »:

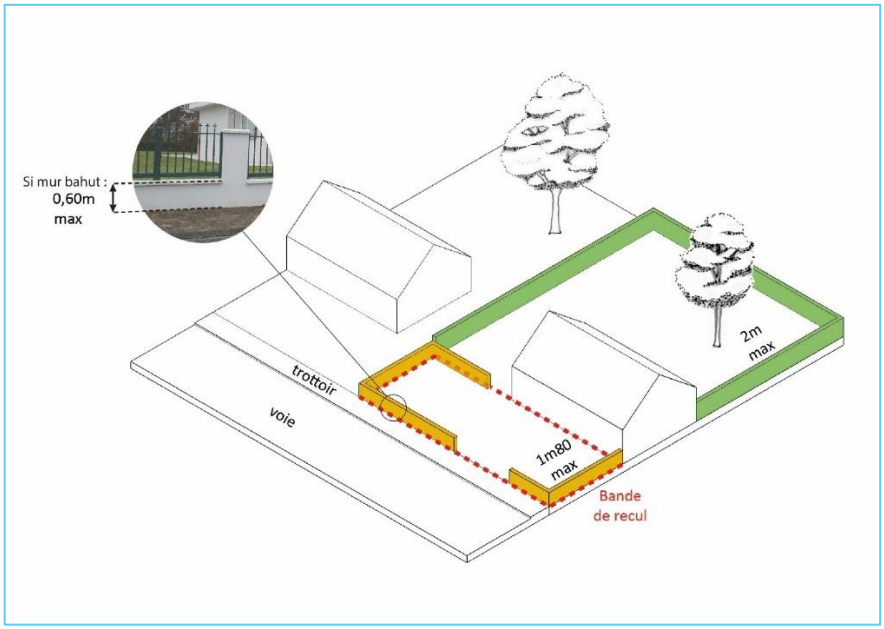
Les clôtures empêchant le libre écoulement des eaux pluviales sont interdites.

Des références photographiques pour chaque type de clôture sont consultables en annexes du présent Règlement : Annexes – Chapitre 1 : Lexique - Clôture.

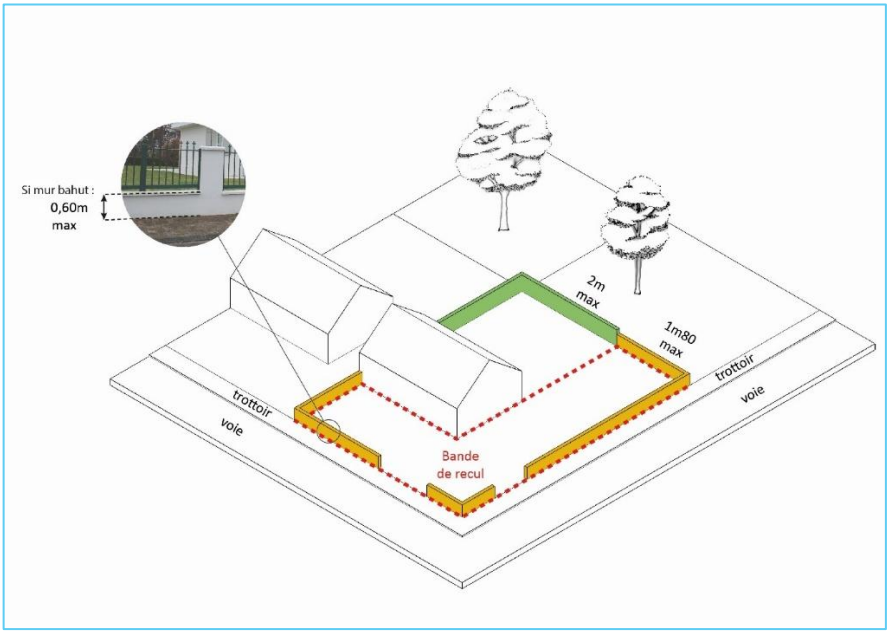
SECTION B – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures (suite)

Hauteur maximale des clôtures* dans toutes les zones UA :



Hauteur maximale des clôtures* dans toutes les zones UA, à l'angle de deux voies :



* hors clôtures des établissements d'enseignement, santé et action sociale et des locaux techniques et industriels des administrations et assimilés

Les antennes

Les antennes paraboliques sont interdites au sein de la zone UA. Les autres antennes sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration, telle que détaillée dans les « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones (Partie 3 – Thème 2 – Section B) ».

SECTION B – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Traitement des façades

Dans le cadre des opérations de ravalements de façades :

- Conserver ou recréer une **harmonie d'ensemble** avec les autres façades de la rue, et plus particulièrement les bâtiments mitoyens.
- Préserver l'**unité d'ensemble du bâti** : ne pas traiter individuellement (différemment) chaque façade de la maison. Par ailleurs, en cas de réparation ou remplacement d'un élément endommagé, veiller à l'homogénéité de la surface travaillée avec l'existant.

  Par exemple, en cas de remplacement de briques : utiliser des briques de même taille, de même texture et de même couleur que les anciennes.
- En cas de **nettoyage des façades**, veiller à utiliser une méthode qui n'altère pas les matériaux d'origine.

  Par exemple, le sablage à sec à haute pression entraîne la dégradation des briques et le nettoyage à la vapeur amène à une détérioration des mortiers.
  Si nécessaire après un nettoyage, rejointoyer les murs de briques avec un mortier de composition adéquate et au coloris cohérent par rapport au style architectural de la bâtisse.
  En effet, un rejointoiement mal fait ou avec des matériaux inadaptés (ciment, silicones…) peut dégrader la paroi et causer des problèmes d'humidité.
- Les **décors architecturaux** et les **modénatures** des façades (bandeaux, corniches, moulures, reliefs, …) ne peuvent être détruits, altérés ou occultés. En cas de dommages sur ces éléments, ils peuvent être recréés à l'identique.
- Finition sur façade : en cas de **peinture** sur façade, préférer un produit dont l'aspect final est mat, qui respecte le matériau support et favorise sa durabilité.

  Par exemple, une peinture trop étanche (latex ou laque) peut entraîner l'accumulation d'eau par condensation juste derrière la couche de peinture, ce qui peut provoquer des dégâts en cas de gel. Les peintures à l'huile, alkydes (à base de solvant) empêchent quant à elle les échanges hygrothermiques sur les murs extérieurs. Il est important d'assurer la respiration des murs.

SECTION B – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

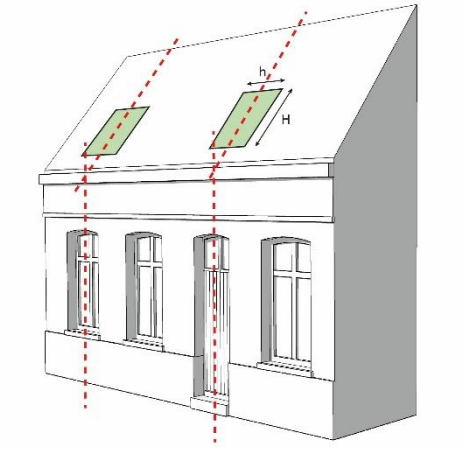
Traitement des baies, ouvertures et menuiseries

Dans le cadre des opérations touchant aux baies, ouvertures et menuiseries :

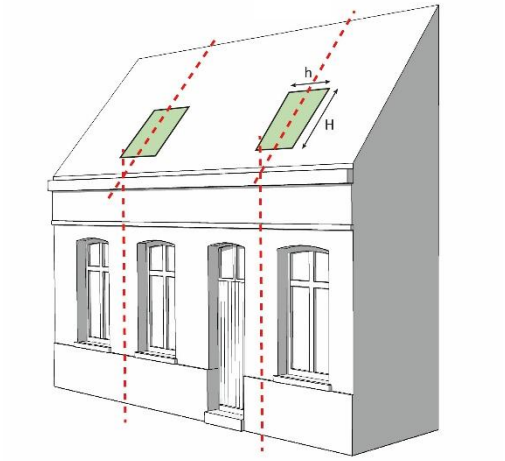
- Respecter l'**ordonnancement et le style des baies** d'origine.

  Par exemple, l'alignement existant des baies des étages supérieurs avec celles présentes sur les étages inférieurs doit être conservé. Ou encore, en cas de linteau courbé, la menuiserie remplacée devra, comme à l'origine, épouser la forme cintrée. A l'inverse, il est à proscrire la réduction des baies pour recevoir des menuiseries standards.

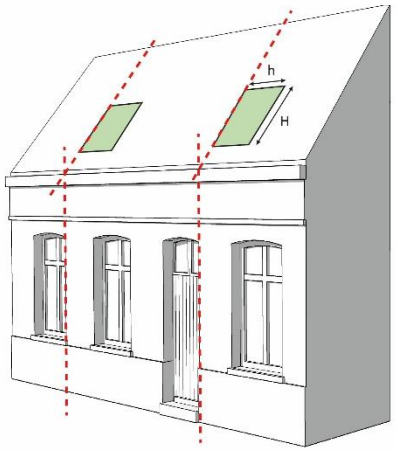
- Lorsque les **fenêtres** initiales sont **moulurées**, en cas de changement des baies, les nouveaux modèles devront également reprendre ces moulurations.
- La conservation des **dessins d'origine** (soit les compartimentages) est aussi imposée (imposte, petit bois, etc…).
- Conserver et restaurer les **volets battants anciens** en bon état. Si la restauration n'est pas possible, il convient de poser des volets identiques à ceux d'origine par leur matérialité et par leur forme.
- En cas de pause de **fenêtres de toit**, ces dernières devront être plus hautes que larges et être soit axées sur les baies existantes ou sur les trumeaux de la façade, soit à l'alignement des baies existantes ou des trumeaux de la façade.



Fenêtres de toit axées sur les baies
Dimension = H > h



Fenêtres de toit axées sur les trumeaux
Dimension = H > h



Fenêtres de toit alignées sur les trumeaux ou les baies
Dimension = H > h

SECTION B – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

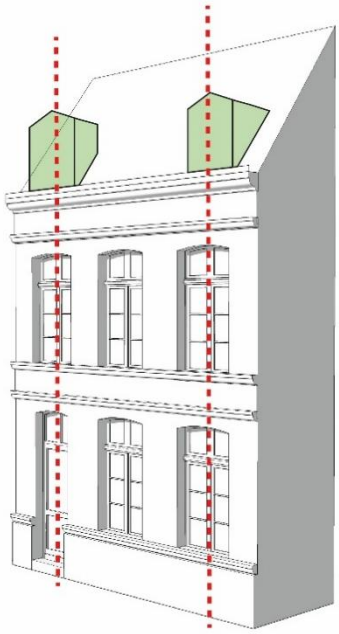
Intervention sur les toitures

En cas de réfection des toitures :

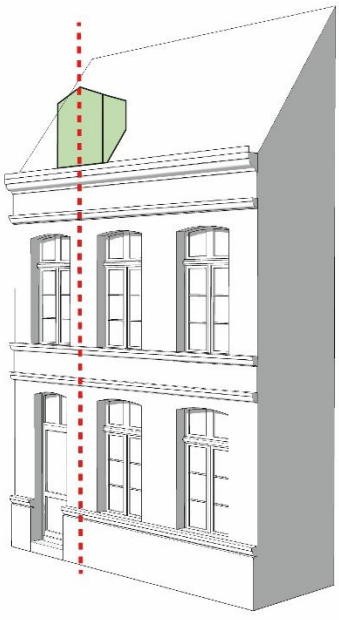
- La **teinte**, l'**aspect**, le **style** et les éventuels **décors** (motifs réalisés via des différences de teintes entre les tuiles, crête ornementée, épis de faîtage…) de la couverture originelle devront être conservés.

En cas construction de nouvelles **lucarnes** ou de de remplacement d'anciennes lucarnes, celles-ci devront être :

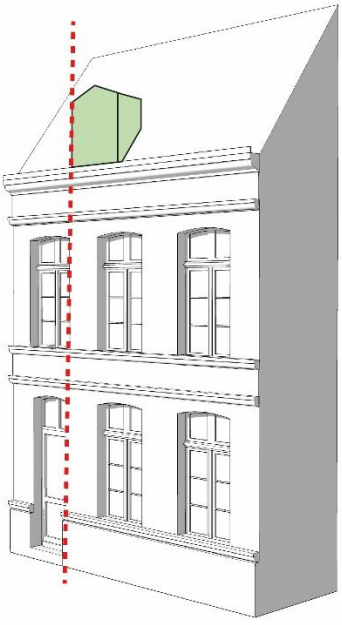
- de dimensions modestes par rapport aux fenêtres,
- plus hautes que larges,
- en nombre restreint,
- non saillantes par rapport à la couverture,
- soit axées sur les baies ou sur les trumeaux de la façade,
  soit à l'alignement des baies ou des trumeaux de la façade.



Lucarnes axées sur les baies



Lucarnes axées sur les trumeaux



Lucarnes alignées sur les baies ou les trumeaux

SECTION B – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Traitement des éléments techniques

Les dispositifs techniques sur façade ou toiture tels que, lignes de vie, rampes de parking, édicules et gaines techniques, antennes, descentes d'eaux pluviales, système de vidéosurveillance d'intérêt privé, blocs de climatisation, blocs PAC, gaines, canalisations, caissons, antennes, machineries, locaux techniques, etc. devront, lorsque cela est techniquement possible, être dissimulés. A minima, ils devront :

- faire l'objet d'un traitement soigné ;
- être intégrés à la composition architecturale du bâtiment ;
- limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public (vue d'un piéton) ;
- ce, afin de garantir leur parfaite insertion, dans le paysage proche et lointain.

SECTION C – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

SECTION D – TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

Sur les unités foncières de plus de 400 m², **un minimum de 15% de la surface totale constitue des espaces végétalisés ou perméables.**

Pour la définition des espaces végétalisés ou perméables et modalités de calcul, se référer aux « Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones (Partie 3) - Thème 2 - Section D – Traitement des espaces non bâtis »

<table>
<tr><th colspan="2">SECTION E – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</th></tr>
<tr><td colspan="2">Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.</td></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>
<u>Pour les zones UA et UAi :</u>

Pour les constructions neuves, il est exigé :
– pour les opérations de <u>plus de 5 logements</u>, la création sur la parcelle d'un MINIMUM d'1 place par logement.
– pour les opérations d'hébergements générant au moins 4 chambres, la création sur la parcelle d'un MINIMUM d'1 place de stationnement par tranche de 4 chambres.

<u>Pour la zone UA1 et UA1i :</u>

Pour les logements, il est exigé :
– 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher …
– …avec au MINIMUM d'1 place par logement.

Pour les hébergements, il est exigé :
– un nombre de places de stationnement adapté et suffisant au regard :
▪ de la nature des constructions,
▪ de leur situation géographique,
▪ des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance (foisonnement envisageable)
▪ et de la desserte en transports collectifs.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.
</td></tr>
<tr><td>Commerce et activités de service</td><td>
<u>Pour les constructions neuves</u> :

Il est demandé :
– un nombre de places de stationnement adapté et suffisant au regard :
▪ de la nature des constructions,
▪ de leur situation géographique,
▪ des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance (foisonnement envisageable)
▪ et de la desserte en transports collectifs.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

<u>Pour les hôtels et autres hébergements touristiques</u> :

Il peut être réalisé :
– 1 place MAXIMUM par tranche de 2 chambres.
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">SECTION E – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</th></tr>
<tr><td colspan="2">Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.</td></tr>
<tr><td>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</td><td><u>Pour les bureaux :</u>
Il peut être réalisé :
– 1 place MAXIMUM par tranche de 50m² de surface de plancher.</td></tr>
<tr><td>Equipements d'intérêt collectif et de services publics</td><td>Il est demandé un nombre de places de stationnement adapté et suffisant au regard :
– de la nature des constructions,
– de leur situation géographique,
– des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance (foisonnement envisageable)
– et de la desserte en transports collectifs.
Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.</td></tr>
</table>

En cas de foisonnement, il est possible de réduire de 20% les exigences en aires de stationnement SOUS RESERVE :

- d'une mixité des fonctions permettant une occupation alternative,
- d'un nombre de places répondant à la norme la plus exigeante parmi les destinations des constructions,
- d'un choix argumenté présenté dans le PC/la DP.

THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

LA ZONE UB

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 3 du présent règlement).

La zone UB est constituée par les quartiers hors de l'enceinte des boulevards et par les faubourgs. Le cadre de vie particulier et complémentaire au centre-ville de ces secteurs doit être conforté. Le caractère résidentiel de ces espaces doit être maintenu et renforcé, en permettant une diversification de l'offre douaisienne en logements et en affirmant des centralités commerciales, d'équipements et de services de proximité.

La zone UB est divisée en trois secteurs :

- **UB** : Zone urbaine périphérique et mixte.
- **UB1** : Zone urbaine périphérique et mixte plus dense.

  Secteur visant à devenir un « laboratoire d'innovation urbaine », il offre plusieurs friches urbaines propices au développement de projets différenciants, répondant aux besoins de la ville et de sa population et participant à la transition écologique locale.
- **UB2 :** Zone urbaine périphérique et mixte d'entrée de ville, peu dense et au paysage de ville-jardin à préserver.

Ces zones UB comprennent plusieurs sous-secteurs :

- **UBc** : Secteur concerné par la protection de la ressource en eau ;
- **UBcg** : Secteur concerné par la protection de la ressource en eau et identifié pour un projet potentiel de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- **UBeq** : Zone urbaine périphérique et mixte à destination exclusive d'équipements d'intérêt public ;
- **UBi :** Zone urbaine périphérique et mixte concernée par le risque inondation ;
- **UB1i** : Zone urbaine périphérique et mixte plus dense concernée par un risque inondation.
- **UB2c** : Zone urbaine périphérique et mixte d'entrée de ville, peu dense et au paysage de ville-jardin à préserver concerné par la protection de la ressource en eau ;
- **UB2g :** Zone urbaine périphérique et mixte d'entrée de ville, peu dense et au paysage de ville-jardin à préserver identifiée pour un projet potentiel de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- **UB2gi :** Zone urbaine périphérique et mixte d'entrée de ville, peu dense et au paysage de ville-jardin à préserver identifiée pour un projet potentiel de terrains familiaux pour les gens du voyage et concernée par un risque inondation ;

  UB2i : Zone urbaine périphérique et mixte d'entrée de ville, peu dense et au paysage de ville-jardin à préserver concernée par un risque inondation.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Dans l'ensemble des zones UB (hors zone UBeq) :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Bureau	X		
	Entrepôt		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale	X		
	Équipements sportifs	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés		X	
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieux de culte	X		

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Autres activités	Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles ou matériaux de démolition			X
	Les dépôts d'hydrocarbures s'ils ne sont pas liés à des activités de garage ou de station-service.			X
	Le stationnement des résidences mobiles hors terrain aménagé dédié			X
	Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs			X
	L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières			X

Dans l'ensemble des zones UB (hors zone UBeq) - Usages et affectations des sols, constructions, installations et types d'activités AUTORISEES SOUS CONDITIONS.

Sont admis sous réserve des interdictions précitées, et des conditions ci-listées :

- Le **changement de destination** des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite.
- Les constructions à destination d'**artisanat et de commerce de détail**, à condition :
    - qu'elles s'inscrivent dans le secteur de « Diversité commerciale à protéger ou à développer » (cf. « Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones – Thème 1 » et cf. Zonage « prescriptions urbaines » – « Secteur de diversité commerciale à protéger ou à développer » et « Secteurs secondaires de diversité commerciale à protéger et ou à développer ») ;
    - qu'elles 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 ;
    - et s'il n'en résulte pas de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions, les extensions et les transformations à destination de **commerce de gros**, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage.
- **Les extensions et transformations** des bâtiments d'**industries et** d'**entrepôts** à condition qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLU et qu'elles respectent la règlementation en vigueur et n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage. Toute nouvelle construction à destination d'industries ou d'entrepôts en dehors de ces conditions est interdite.
- **Les cuisines dédiées à la vente en ligne**, aussi dénommées « *dark kitchens* » sont autorisées sous réserve que les aménagements réalisés veillent à la sécurité incendie du bâtiment et des bâtiments attenants et qu'elles n'occasionnent pas de nuisances pour le voisinage.

- Concernant la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés, elle concerne :

  Les lignes électriques HTB[1] :

  Les « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

  La hauteur de ces ouvrages n'est pas réglementée.

  Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV).

  Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour ces « constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

  Les postes de transformations :

  Les règles relatives :

  - à la hauteur,
  - aux types de clôtures,
  - à la surface minimale des terrains à construire,
  - à l'emprise au sol des constructions,
  - à la performance énergétique et environnementale des constructions,
  - aux conditions de desserte des terrains par la voie publique,
  - aux conditions de desserte par les réseaux publics,
  - aux implantations par rapport aux voies publiques,
  - aux implantations par rapport aux limites séparatives,
  - aux aires de stationnement,
  - aux espaces libres,

  …ne s'appliquent pas aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

  Concernant la règle relative à l'aspect extérieur des constructions, l'équipement devra rechercher à présenter un coloris qui s'intègre harmonieusement avec son environnement.

[1] Se référer au plan des servitudes d'utilité publique pour leur localisation (servitude I4).

<u>En plus</u>, dans les secteurs indicés « i » :

<u>Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :</u>

- Les reconstructions des infrastructures et du bâti existant, si leur destruction est liée aux inondations.
- Les affouillements (hors affouillements liés à l'édification des constructions autorisées).
- Dans le cadre de nouvelles constructions ou d'extensions, les caves et sous-sols.
- Les remblais constituant un barrage à l'écoulement de l'eau.

La hauteur du premier niveau de plancher d'une construction doit être à 0,30 mètre minimum au-dessus du niveau de la voirie qui la dessert.

<u>En plus</u>, dans les secteurs indicés « c » :

Tout aménagement, projet ou construction sur le secteur doit s'assurer de **ne porter aucune atteinte négative à la nappe**, tant quantitative (recharge de la nappe) que qualitative (qualité des eaux) ;

Les **dépôts aériens ou en fosses**, de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer l'eau sont interdits si l'aménagement est fait de telle sorte qu'à la suite d'un incident, les produits répandus puissent se propager ou polluer les eaux souterraines.

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.

<u>En plus</u>, dans les secteurs indicés « g » :

- Sont autorisés tous les aménagements et constructions nécessaires à la mise en place de terrains familiaux à destination des gens du voyage.
- Ces aménagements et constructions devront veiller à leur bonne intégration paysagère, urbaine et architecturale avec leur environnement immédiat via un aménagement végétalisé.

Dans le secteur UBeq :

Seules les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisées.

THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Préambule :

Pour l'ensemble des zones UB (hors UB1), les règles des caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère déclinées dans les sections A à D sont parfois différenciées selon qu'elles concernent la **bande constructible principale** ou la **bande constructible secondaire** de l'unité foncière.

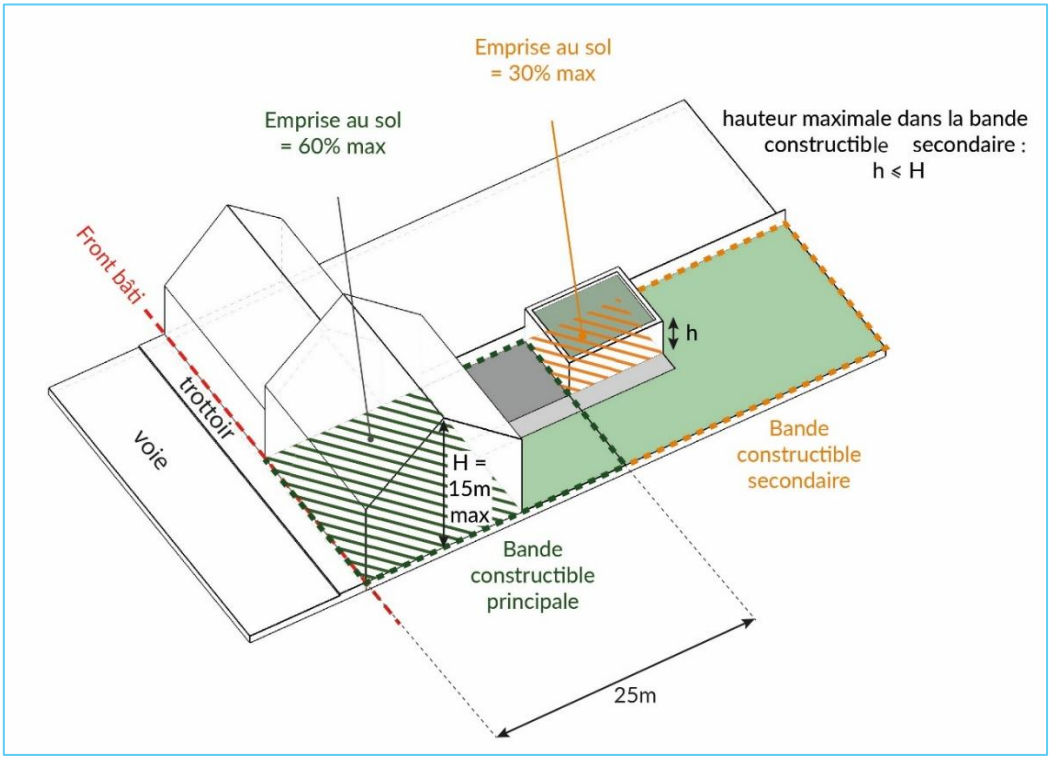
La bande constructible principale s'étend sur une profondeur de 25 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de l'espace public.

La bande constructible secondaire s'étend au-delà d'une bande de 25 mètres, comptée à partir de l'alignement de la voie ou de l'espace public.

SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Emprise au sol maximale des constructions	**Dans toutes les zones UB (hors UB1 et hors équipements d'intérêt collectif et services publics) :** – *dans la bande constructible principale :* 60% – *dans la bande constructible secondaire :* 30% **Dans les secteurs UB1 :** 70% de l'unité foncière
Hauteur maximale des constructions	**Dans toutes les zones UB (hors UB1) :** – *dans la bande constructible principale :* 15 mètres au faîtage **Dans les secteurs UB1 :** 20 mètres au faîtage

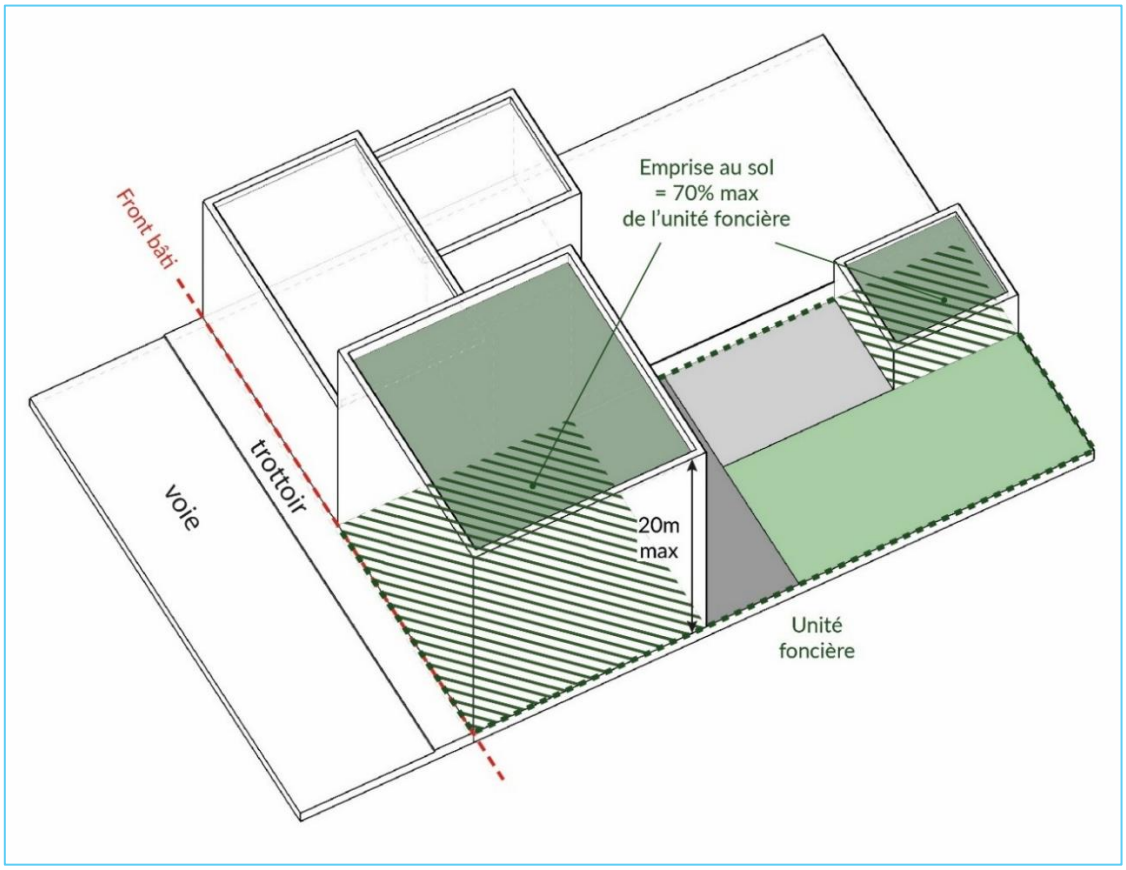
SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Hauteur relative	**<u>Pour toutes les zones UB :</u>** La hauteur d'une nouvelle construction ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des bâtiments en bon état existants sur les terrains voisins. **<u>Pour toutes les zones UB (hors UB1) :</u>** – *dans la bande constructible principale :* Toute nouvelle construction ne pourra dépasser en hauteur les constructions principales voisines les plus basses : ▪ Soit de plus d'un étage + combles ; ▪ Soit de plus de deux étages (dans le cas d'une toiture plate). **<u>Pour toutes les zones UB (hors UB1 et hors équipements d'intérêt collectif et services publics) :</u>** – *dans la bande constructible secondaire :* Toute nouvelle construction ne pourra être plus haute que la construction voisine la plus proche. **<u>Pour les zones UB1 :</u>** Toute nouvelle construction ne pourra dépasser en hauteur les constructions voisines les plus basses : – Soit de plus d'un étage + combles ; – Soit de plus de deux étages (dans le cas d'une toiture plate).

<u>Emprise au sol maximale des constructions pour toutes les zones UB (hors UB1 et hors équipements d'intérêt collectif et services publics) :</u>

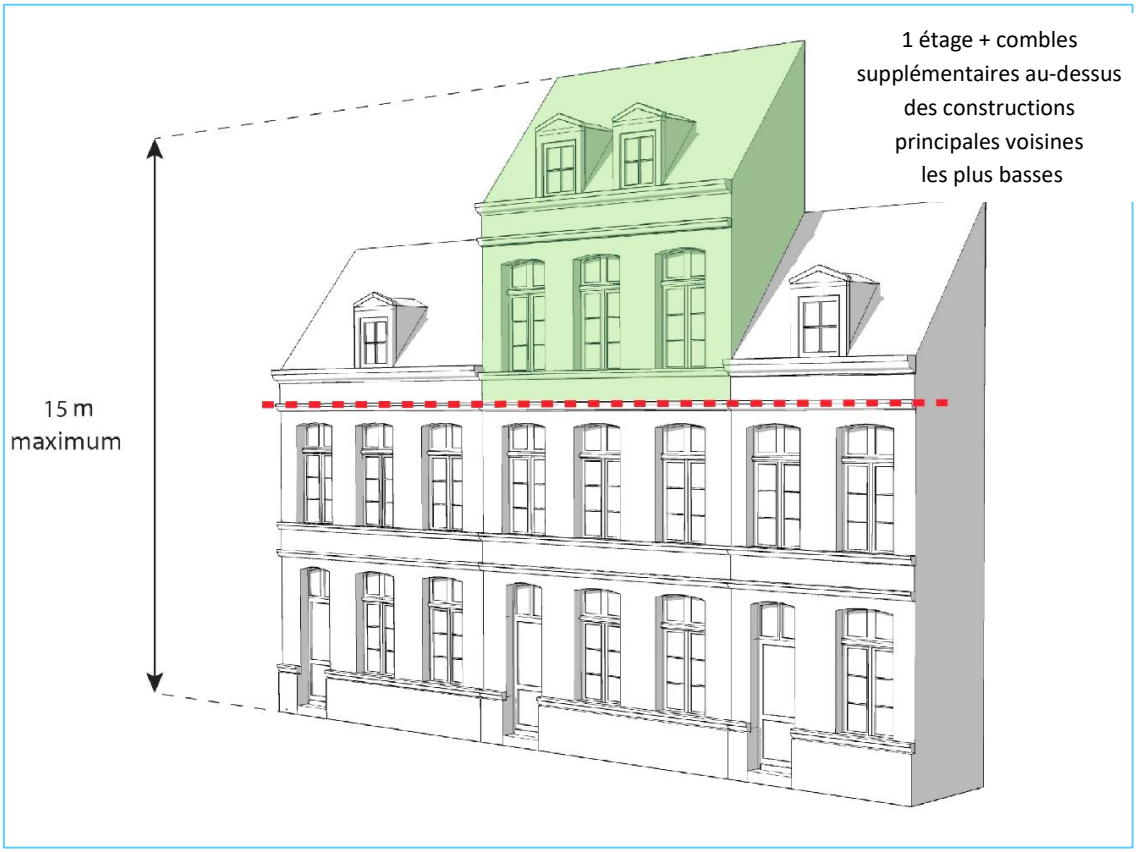


L'emprise au sol totale calculée comptabilise les bâtiments existants et les nouvelles constructions.

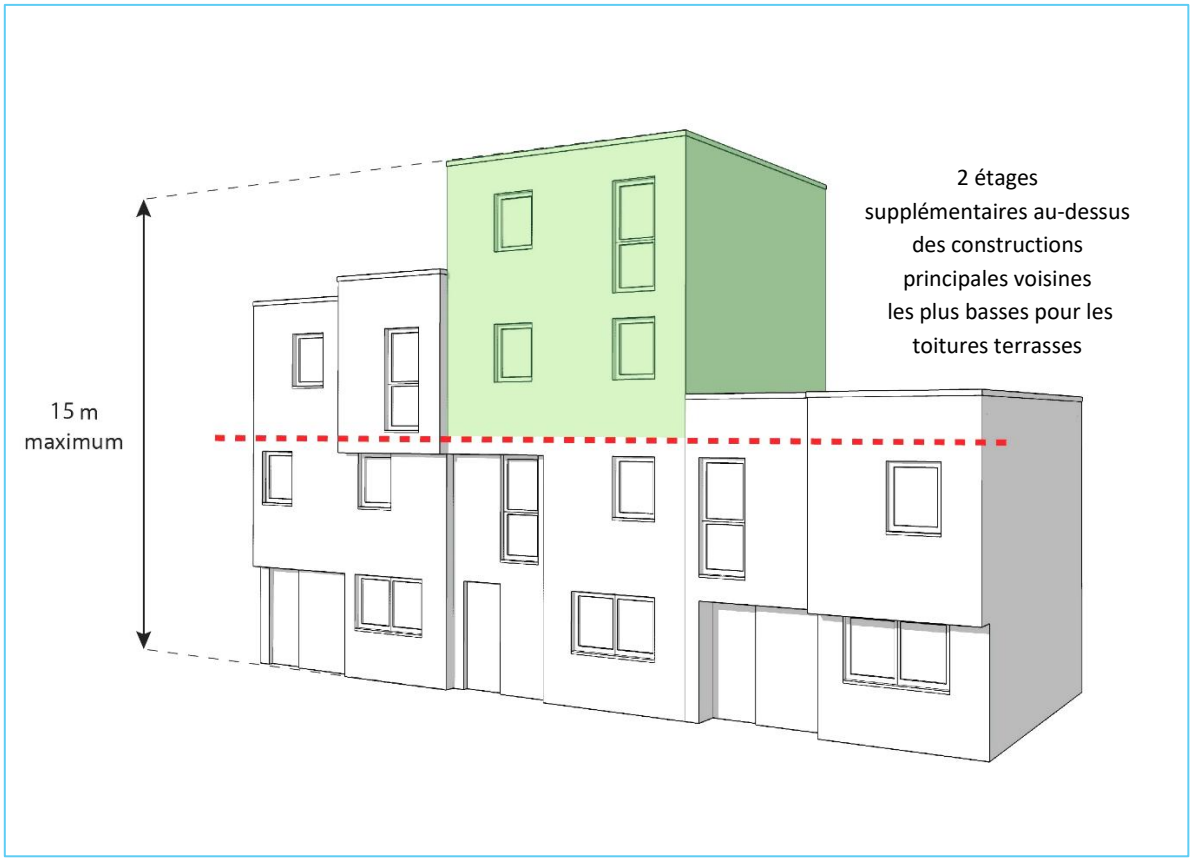
Emprise au sol maximale des constructions pour les zones UB1 :



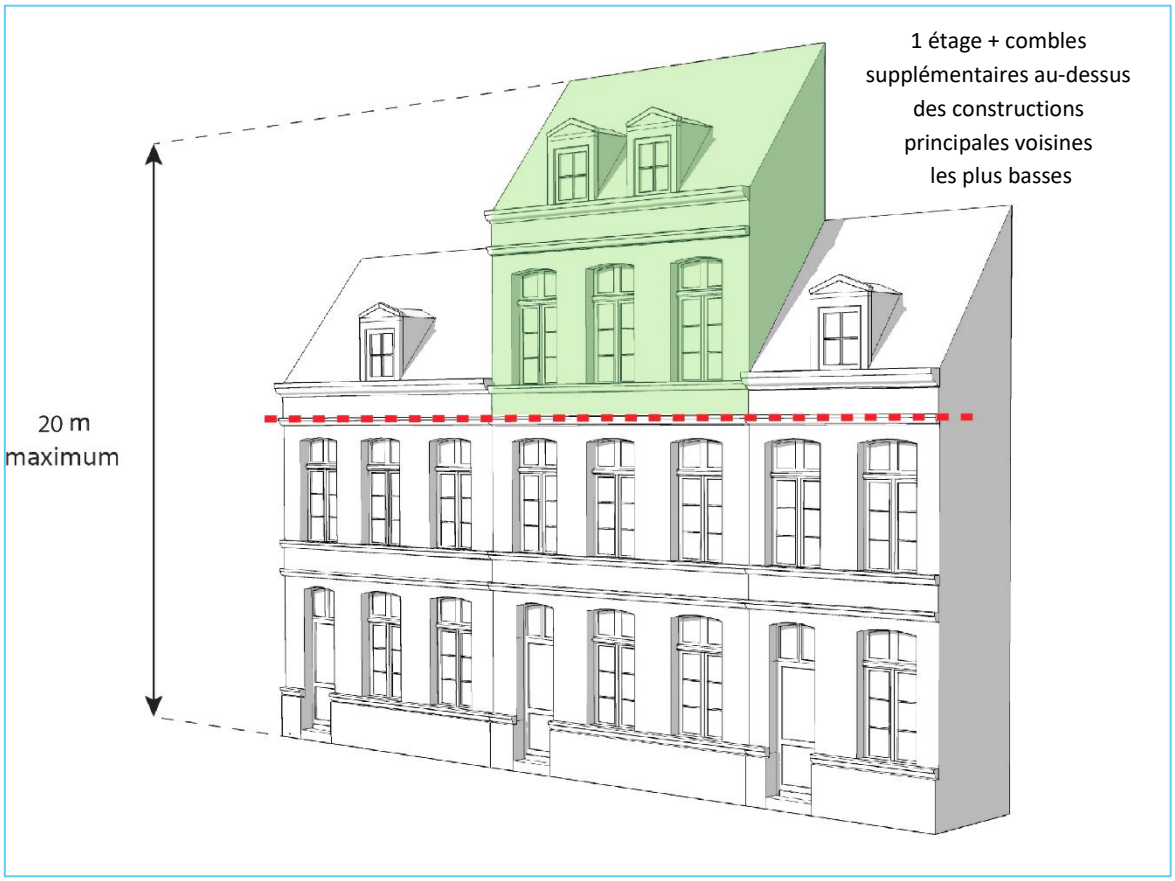
Hauteur maximale des constructions pour toutes les zones UB (hors bande constructible secondaire et hors zone UB1) :



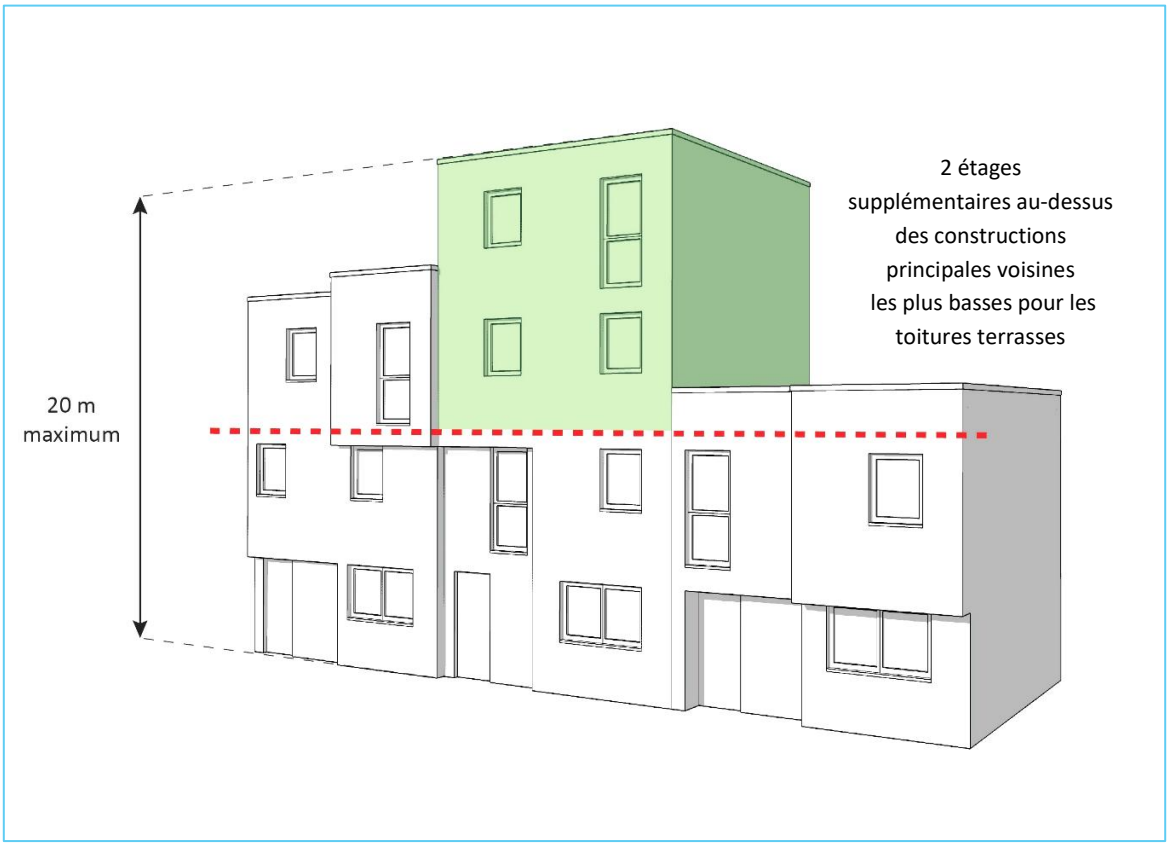
Hauteur maximale des constructions pour toutes les zones UB (hors bande constructible secondaire et hors zone UB1) :

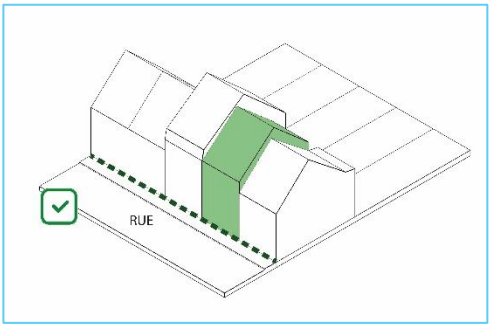
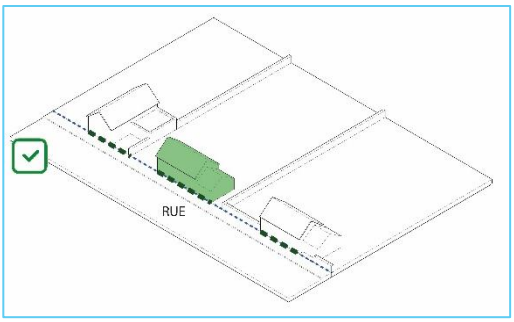
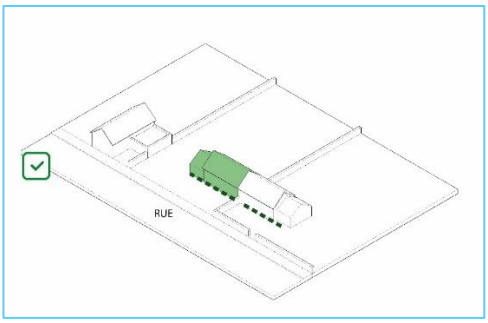
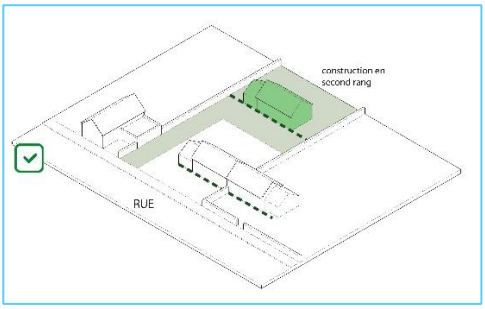
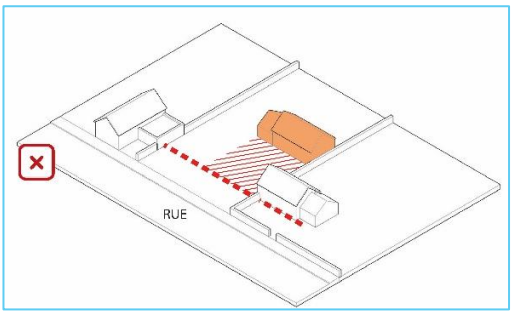


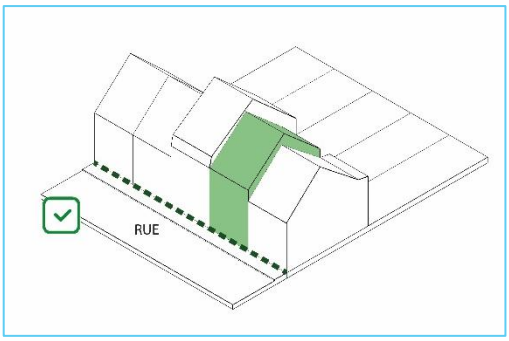
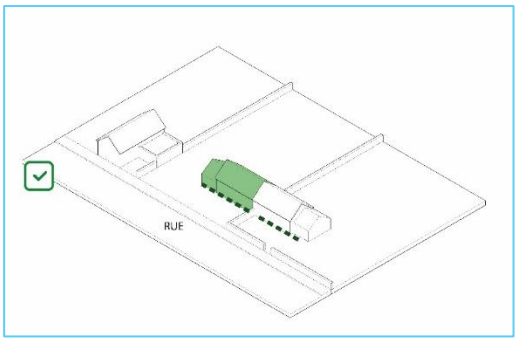
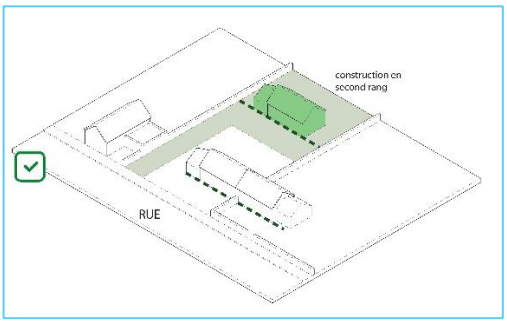
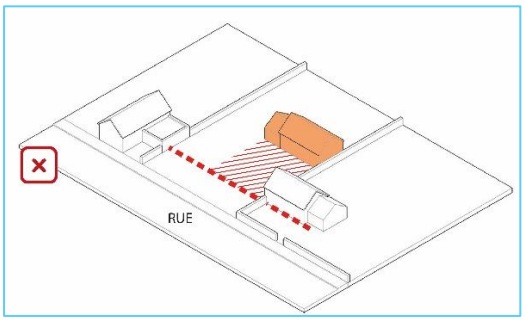
Hauteur maximale des constructions pour les zones UB1 :

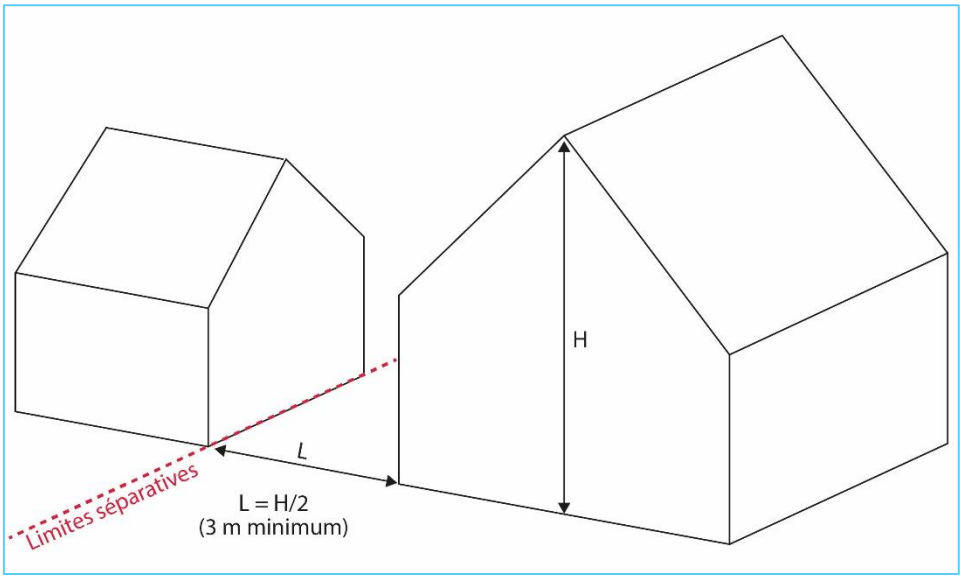


Hauteur maximale des constructions pour les zones UB1 :

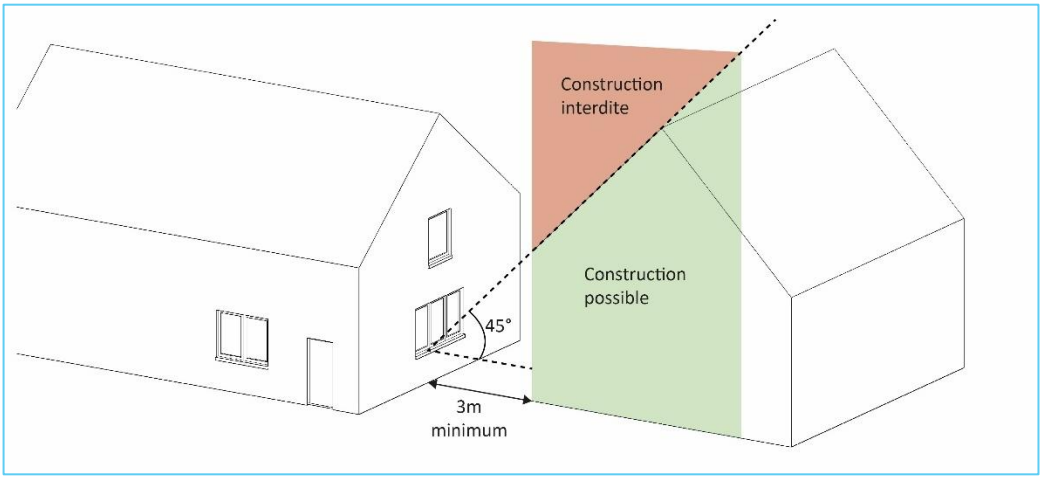


SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	**Pour toutes les zones UB (hors UB1) :** Au moins une des constructions de l'unité foncière doit assurer un front bâti : – **soit à l'alignement de la voirie ou de l'emprise publique.** **soit dans le prolongement des constructions existantes.**      Pour les terrains dont la longueur de façade est supérieure à 20 mètres, les constructions peuvent être édifiées : – Avec un retrait MINIMUM de 3 mètres par rapport à la voirie.

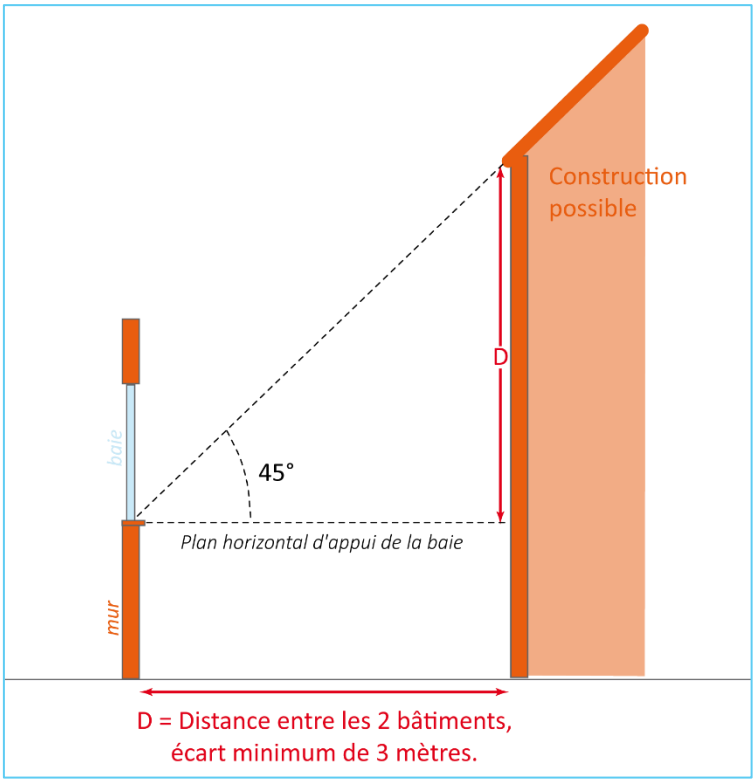
SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	**Pour les zones UB1 :** Au moins une des constructions de l'unité foncière doit assurer un front bâti : – Soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ; – Soit dans le prolongement d'une des constructions voisines existantes.     – soit avec un **retrait minimum de 5 mètres** par rapport à la voirie ou l'emprise publique.

SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	**Dans toutes les zones UB :** Les nouvelles constructions doivent être implantées : – soit sur au moins une des limites séparatives. – soit en retrait de la limite séparative, à une distance de H/2 ▪ Le retrait par rapport à la limite séparative ne peut pas être inférieur à 3 mètres. ▪ Ce retrait minimal est réduit à 1 mètre pour les constructions de type annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 5 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 m.  L'implantation d'une nouvelle construction qui masquerait les baies des constructions voisines est interdite.

SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Implantation des constructions sur une même parcelle	– Aucune construction voisine à une habitation ne doit masquer les baies des pièces principales à plus de 45° au-dessus du plan horizontal d'appui desdites baies. – Les constructions non-contigües sur une même parcelle doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, avec un écart **minimum de 3 mètres** les séparant.



Plan en coupe :



SECTION B – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

Les clôtures

NB : Les caractéristiques des haies vives autorisées sont édictées dans l'OAP Patrimoine paysager et biodiversité.

Dans toutes les zones UB :

- Les clôtures **sur rue et en limites séparatives dans la bande de recul** sont limitées à une **hauteur maximale de 1,80 mètre**.
- Les clôtures **en limite séparative (hors bande de recul) et fonds de jardin** sont limitées à une **hauteur maximale de 2 mètres**.

Etant donné la nécessité de sécuriser ces sites et de protéger leurs usagers :

- **les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**
- **et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

... les clôtures établies pour ces deux sous-destinations pourront dépasser les hauteurs maximales citées.

En plus, dans les zones UB indicées (i) :

Les clôtures empêchant le libre écoulement des eaux pluviales sont interdites.

Elles doivent être composées d'une haie vive, doublée éventuellement d'un grillage résistant ou d'un treillis soudé laissé à claire-voie.

SECTION B – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

Les clôtures (suite)

Dans toutes les zones UB (hors UB2 et secteurs indicés (i)) :

Les clôtures sur rue et en limites séparatives dans la bande de recul doivent être composées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté soit :
  - d'une haie vive ;
  - d'une grille ouvragée laissée à claire-voie ;
  - d'un dispositif à claire-voie, perméable visuellement.
- soit d'une grille ouvragée, d'un grillage résistant ou d'un dispositif à claire-voie, perméable visuellement.
- soit d'une haie vive, doublée éventuellement d'un grillage résistant ou d'un treillis soudé laissé à claire-voie.

En zone UB2 :

Les clôtures sur rue et en limites séparatives dans la bande de recul doivent être composées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté :
  - soit d'une haie vive ;
  - soit d'une grille ouvragée laissée à claire-voie, et doublée d'une haie-vive ;
  - d'un dispositif à claire-voie, et doublé d'une haie-vive.
- soit d'une haie vive, doublée éventuellement d'un grillage résistant ou d'un treillis soudé laissé à claire-voie.

Dans toutes les zones UB (hors secteurs indicés (i)) :

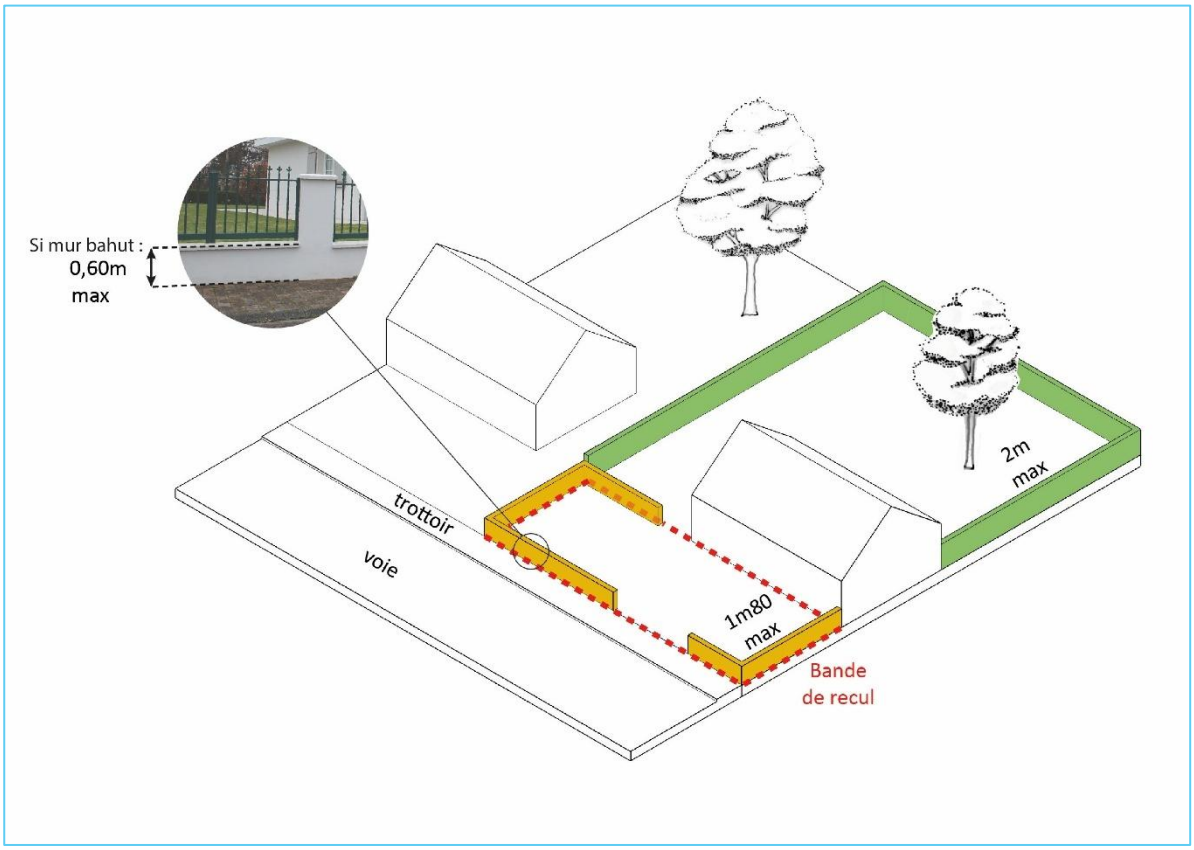
Les clôtures sur cour, fond de jardin et limites séparatives hors marge de recul doivent être composées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté soit :
  - d'une haie vive ;
  - d'une grille ouvragée ;
  - d'un grillage résistant ;
- soit d'une grille ouvragée ou d'un grillage résistant ;
- soit d'une haie vive, doublée éventuellement d'un grillage résistant ou d'un treillis soudé.

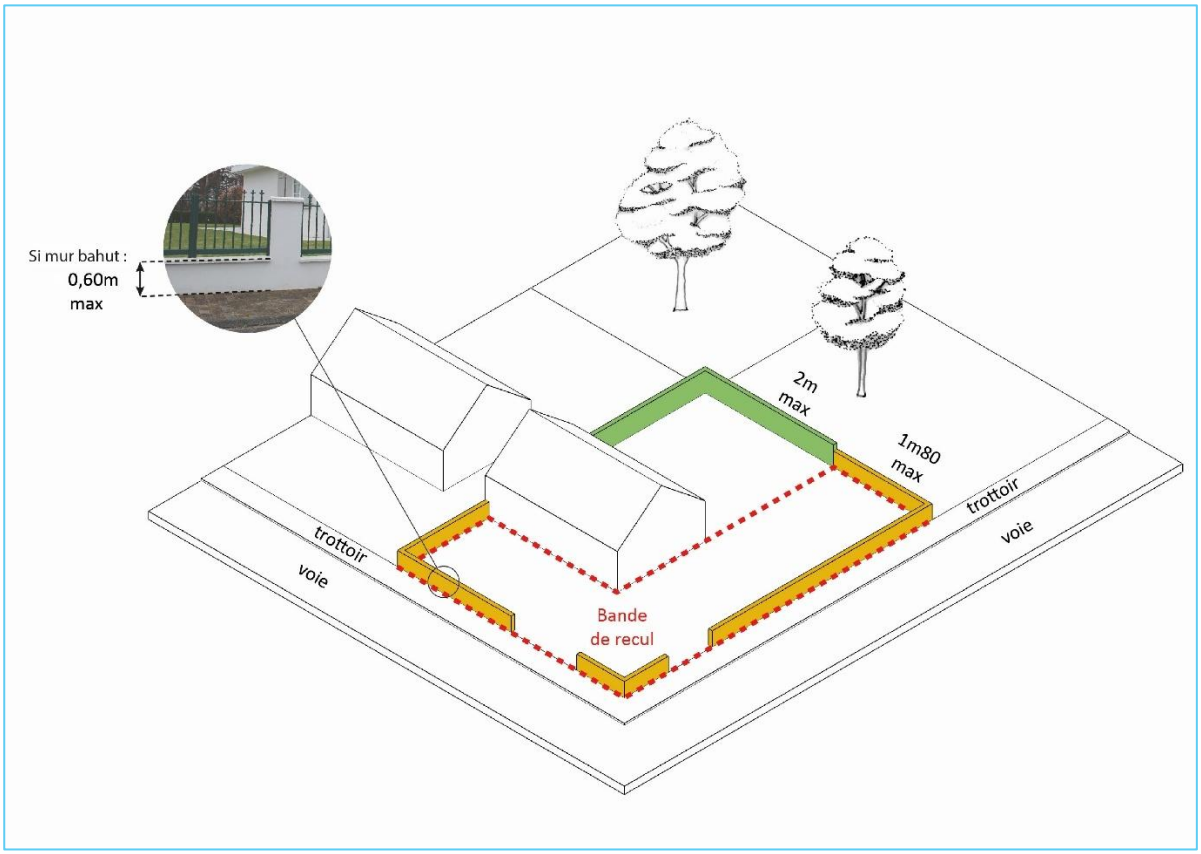
Les dispositifs pleins sont autorisés dans les conditions des règles édictées ici (hauteur) et dans les « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones (Partie 3 – Thème 2 – Section B) ».

Des références photographiques pour chaque type de clôture sont consultables en annexes du présent Règlement : Annexes – Chapitre 1 : Lexique - Clôture.

Hauteurs des clôtures* dans toutes les zones UB :



Hauteurs des clôtures* dans toutes les zones UB, à l'angle de deux voies :



* hors clôtures des établissements d'enseignement, santé et action sociale et des locaux techniques et industriels des administrations et assimilés.

SECTION C – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

Au sein des zones UB1 :

Pour les constructions neuves :

Les projets mis en œuvre doivent présenter une **démarche globale visant l'exemplarité environnementale et énergétique**.

Sont ainsi obligatoirement intégrés au projet architectural, urbain et paysager :

- une **isolation thermique** efficace ;
- et des dispositifs de production d'**énergies renouvelables ou de récupération** ;
- et/ou des aménagements favorisant l'**absorption du dioxyde de carbone** ;
- et/ou une **végétalisation** totale ou partielle **des façades** et/ou **de la toiture** ;
- et/ou des **matériaux à fort albédo**, pour lutter contre les îlots de chaleur ;
- et/ou des **nichoirs ou aspérités architecturales** sur-mesure à même d'accueillir des espèces d'oiseaux et/ou de chiroptères. Dans ce cas, une attention particulière est portée sur le design des abris :
  - pour attirer en priorité des espèces en déclin ;
  - en cas d'accueil simultané d'oiseaux et de chiroptères, pour éviter la compétition entre espèces (par exemple, privilégier des nichoirs destinés à des rapaces en présence de chauve-souris) ;
- et/ou une **végétalisation et des aménagements paysagers des espaces ouverts** étudiés pour **accueillir** un maximum de **biodiversité** sous terre, sur terre et de jour comme de nuit, en lien avec la **trame verte, bleue, brune et sombre** locale. La préservation des arbres d'espèces non-invasives déjà présents sur site est notamment à privilégier ;
- et/ou une **végétalisation et des aménagements paysagers résilients face aux effets du changement climatique** (sécheresse...) ;
- et/ou travailler sur la **présence de l'eau**, la **gestion des eaux pluviales** (infiltration, réutilisation...) et la **protection quantitative et qualitative de la ressource** en eau sous-terraine.

Il est conseillé de travailler en amont du projet avec un naturaliste.

Par ailleurs, sur ce secteur, **les logements** traversants sont recherchés et les logements mono-orientés sont à éviter.

De manière générale, une attention particulière est portée sur l'**orientation des bâtiments**, quelles que soit leurs destinations :

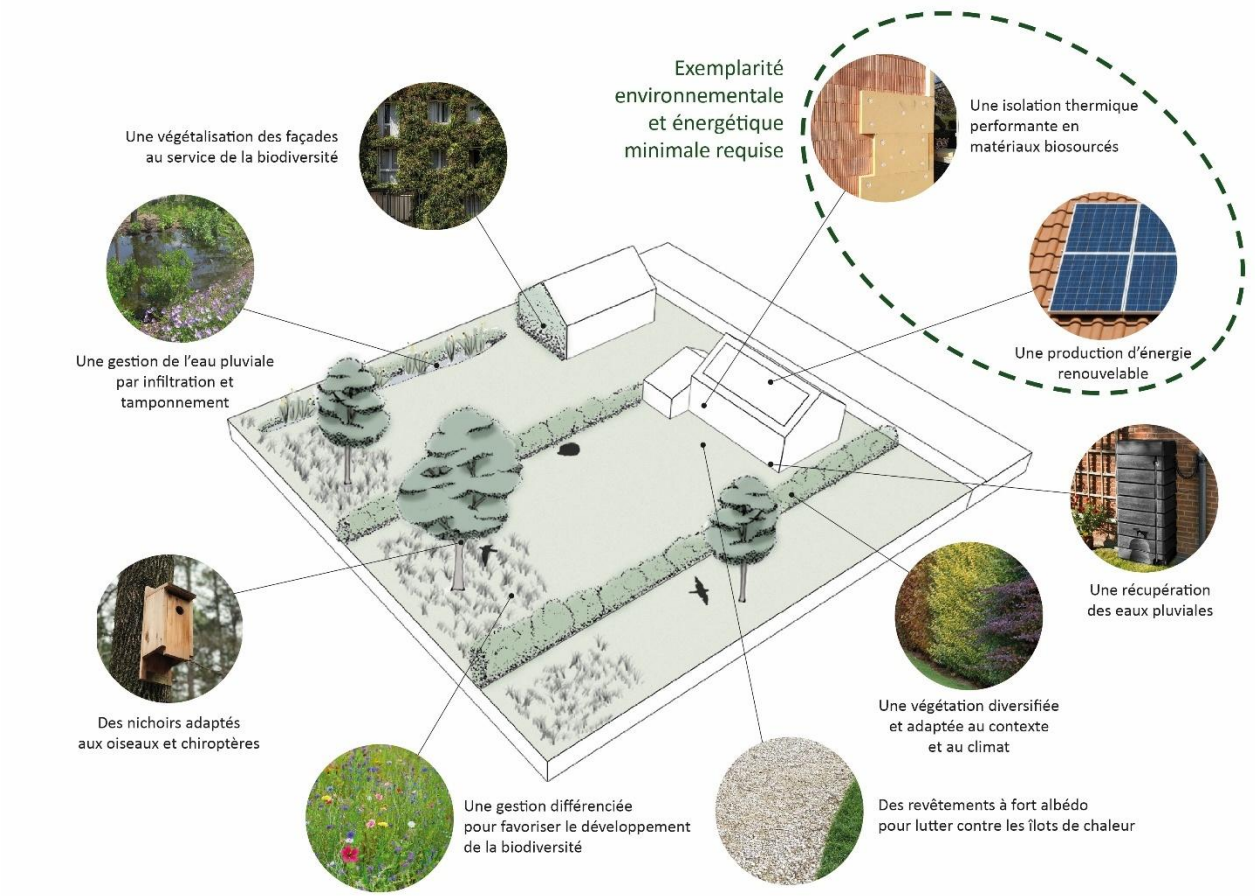
- pour favoriser la récupération des apports solaires ;
- valoriser la lumière naturelle ;
- et donc limiter les dépenses énergétiques.

SECTION C – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

Au sein de la zone UB1 :

Pour les constructions neuves :



SECTION D – TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

Surface végétalisée ou perméable MINIMALE

Dans la zone UB1,
et dans la bande constructible principale des autres zones UB (hors UB2 et zones indicées (i) et (c)) :

Sur les unités foncières de plus de 400 m², **un minimum de 20% de la surface totale constitue des espaces végétalisés ou perméables.**

Pour la définition des espaces végétalisés ou perméables et modalités de calcul, se référer aux « Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones (Partie 3) - Thème 2 - Section D – Traitement des espaces non bâtis »

Dans la bande constructible principale de la zone UB2 et des secteurs indicés (i) et (c) :

Les reculs sur l'alignement et/ou avant de jardin :

- doivent présenter une végétalisation de pleine terre à hauteur de **50% MINIMUM** de la surface totale de la langue de terrain concernée.

Hors marge de recul et avant de jardin :

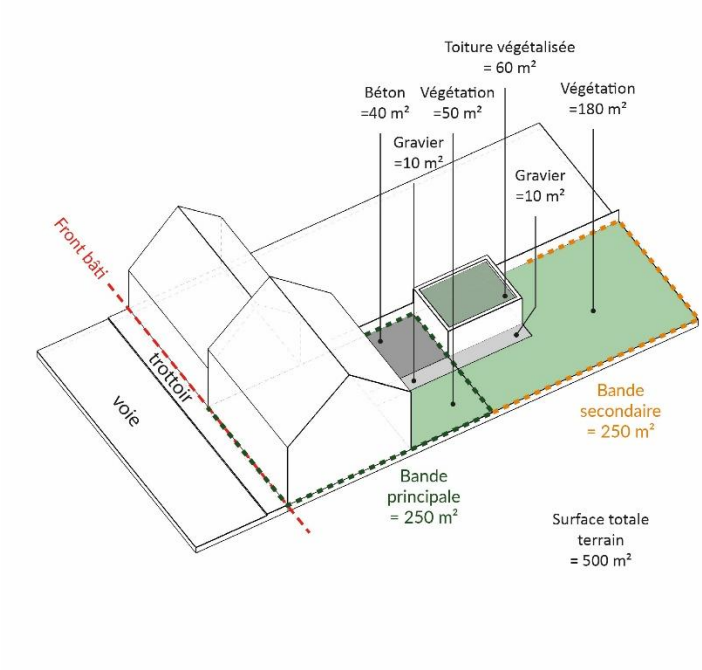
- un **MINIMUM de 30%** de la surface totale des espaces libres de construction constitue des espaces végétalisés ou perméables.

Pour la définition des espaces végétalisés ou perméables et modalités de calcul, se référer aux « Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones (Partie 3) - Thème 2 - Section D – Traitement des espaces non bâtis »

Dans la bande constructible secondaire de toutes les zones UB (hors UB1) :
Sur les unités foncières de plus de 400 m², **un minimum de 60% de la surface totale constitue des espaces végétalisés ou perméables.**

Pour la définition des espaces végétalisés ou perméables et modalités de calcul, se référer aux « Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones (Partie 3) - Thème 2 - Section D – Traitement des espaces non bâtis » et aux schémas ci-après.

Surface végétalisée ou perméable minimale dans toutes les zones UB (hors UB1 et UB2 et secteurs indicés (i) et (c)) :



Bande constructible principale

20% de la surface doit être végétalisée ou perméable
250 m² = 50 m² minimum de surface végétalisée

50 m² de végétation x coeff 1 = 50 m²
10 m² de gravier perméable non végétalisé x coeff 0,5 = 5m²

Surface végétalisée ou perméable = 55m² > 20% minimum

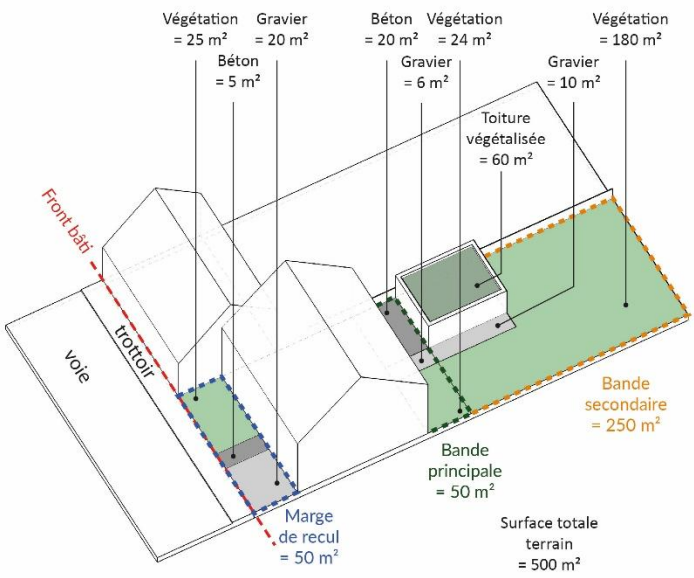
Bande constructible secondaire

60% de la surface doit être végétalisée ou perméable
250 m² = 150 m² minimum de surface végétalisée

180 m² de végétation x coeff 1 = 180 m²
60 m² de toiture végétalisée x coeff 0,5 = 30m²
10 m² de gravier perméable non végétalisé x coeff 0,5 = 5m²

Surface végétalisée ou perméable = 215m² > 60% minimum

Surface végétalisée ou perméable minimale dans les zones UB2 et secteurs indicés (i) et (c) :



Marge de recul

50% de la surface doit être végétalisée ou perméable
50 m² = 25 m² minimum de surface végétalisée

25 m² de végétation x coeff 1 = 25 m²
20 m² de gravier perméable non végétalisé x coeff 0,5 = 10m²

Surface végétalisée ou perméable = 35m² > 50% minimum

Bande constructible principale hors construction

30% de la surface doit être végétalisée ou perméable
50 m² = 15 m² minimum de surface végétalisée

24 m² de végétation x coeff 1 = 24 m²
6 m² de gravier perméable non végétalisé x coeff 0,5 = 3m²

Surface végétalisée ou perméable = 27m² > 30% minimum

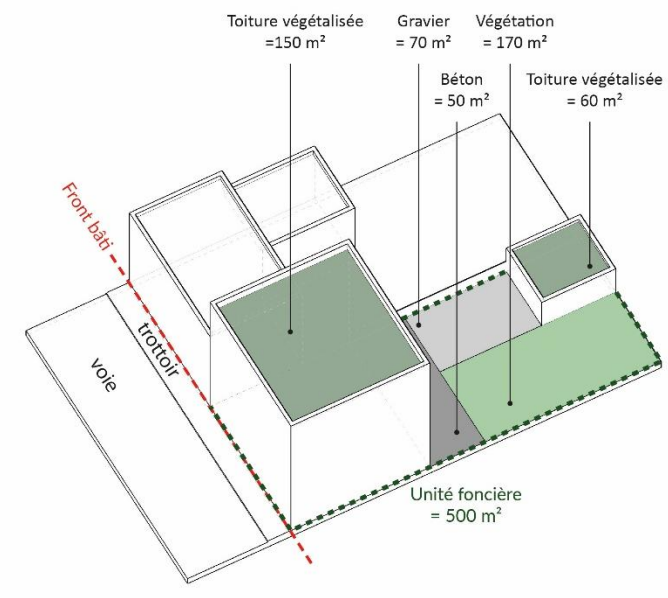
Bande constructible secondaire

60% de la surface doit être végétalisée ou perméable
250 m² = 150 m² minimum de surface végétalisée

180 m² de végétation x coeff 1 = 180 m²
60 m² de toiture végétalisée x coeff 0,5 = 30m²
10 m² de gravier perméable non végétalisé x coeff 0,5 = 5m²

Surface végétalisée ou perméable = 215m² > 60% minimum

Surface végétalisée ou perméable minimale dans la zone UB1 :



20% de la surface doit être végétalisée ou perméable
500 m² = 100 m² minimum de surface végétalisée

170 m² de végétation x coeff 1 = 170 m²
210 m² de toiture végétalisée x coeff 0,5 = 105 m²
70 m² de gravier perméable non végétalisé x coeff 0,5 = 35m²

Surface végétalisée ou perméable = 310m² > 20% minimum

SECTION E – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	
Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.	
Habitation	**Dans toutes les zones UB (hors UB1), pour les logements** : Il est exigé **:** – 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher … – …avec au MINIMUM d'1 place par logement. **En zones UB1, pour les logements** : Lorsque les logements sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public à haut niveau de service (BHNS), il est exigé un MINIMUM de 0,5 places par logement. En dehors de ces secteurs, il est exigé : – 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher … – …avec au MINIMUM d'1 place par logement. **Pour les hébergements :** Il est demandé **:** – **un nombre de places de stationnement adapté et suffisant** au regard : ▪ de la nature des constructions, ▪ de leur situation géographique, ▪ des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance (foisonnement envisageable) ▪ et de la desserte en transports collectifs. Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

<table>
<tr><th colspan="2">SECTION E – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</th></tr>
<tr><td>Commerce et activités de service

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Equipements d'intérêt collectif et de services publics</td><td><u>Pour les constructions neuves</u> :

Il est demandé :

– un nombre de places de stationnement adapté et suffisant au regard :
▪ de la nature des constructions,
▪ de leur situation géographique,
▪ des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance (foisonnement envisageable)
▪ et de la desserte en transports collectifs.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

<u>En zone UB1, pour les bureaux :</u>

Il peut être réalisé 1 place MAXIMUM par tranche de 50m² de surface de plancher.</td></tr>
</table>

En cas de foisonnement, il est possible de réduire de 20% les exigences en aires de stationnement SOUS RESERVE :

- d'une mixité des fonctions permettant une occupation alternative,
- d'un nombre de places répondant à la norme la plus exigeante parmi les destinations des constructions,
- d'un choix argumenté présenté dans le PC/la DP.

THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones

LA ZONE UCc

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des « Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones » (Partie 3 du présent règlement).

La zone UC correspond à l'éco-quartier du Raquet. Il s'agit d'une zone d'extension à vocation mixte, destinées à recevoir principalement des logements, des activités et des équipements.

L'indice « c » qui lui est accolé indique qu'il s'agit d'un secteur concerné par la protection de la ressource en eau.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Dans la zone UCc :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Bureau	X		
	Entrepôt			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale	X		
	Équipements sportifs	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieux de culte	X		

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Autres activités	Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles ou matériaux de démolition			X
	Les dépôts d'hydrocarbures s'ils ne sont pas liés à des activités de garage.			X
	Le stationnement des résidences mobiles hors terrain aménagé dédié			X
	Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs			X
	L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières			X

Dans la zone UCc - Usages et affectations des sols, constructions, installations et types d'activités AUTORISEES SOUS CONDITIONS.

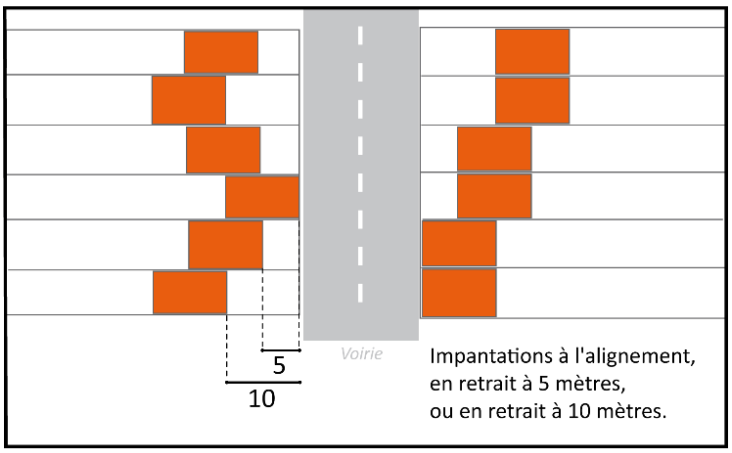
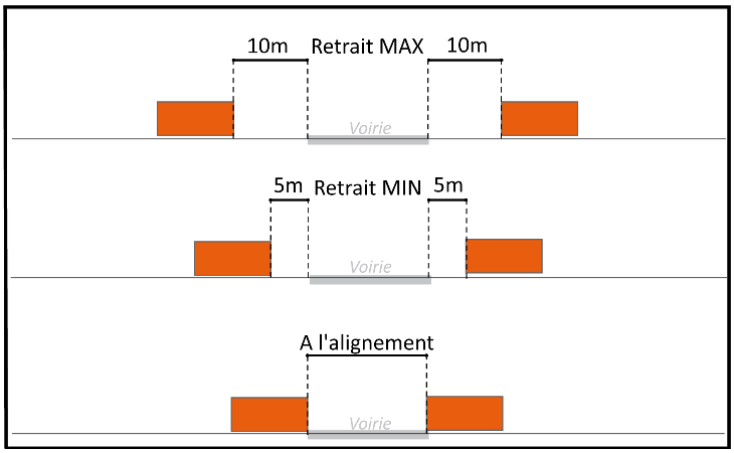
Sont admis sous réserve des interdictions précitées, et des conditions ci-listées :

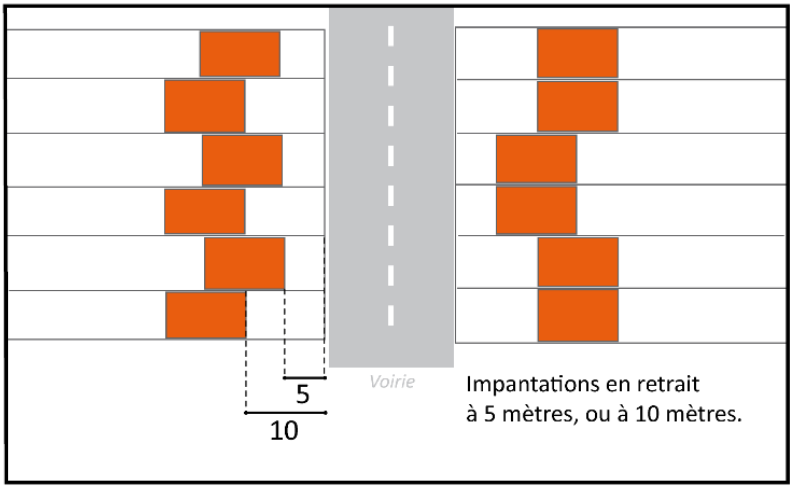
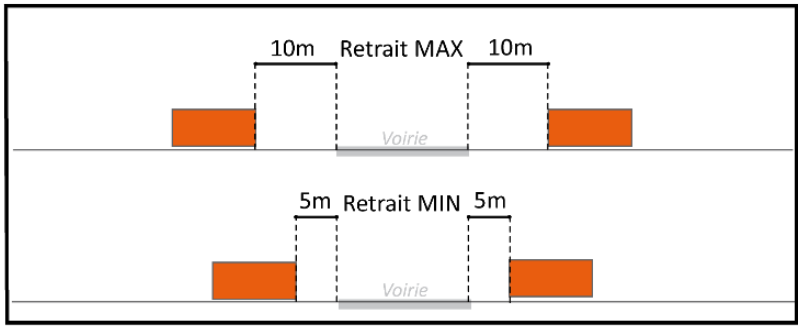
- Le **changement de destination** des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite.

- Tout aménagement, projet ou construction sur le secteur doit s'assurer de **ne porter aucune atteinte négative à la nappe**, tant quantitative (recharge de la nappe) que qualitative (qualité des eaux), notamment :
  - Les **dépôts aériens ou en fosses**, de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer l'eau sont interdits si l'aménagement est fait de telle sorte qu'à la suite d'un incident, les produits répandus puissent se propager ou polluer les eaux souterraines.
  - 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.
- **Les cuisines dédiées à la vente en ligne**, aussi dénommées « *dark kitchens* » sont autorisées sous réserve que les aménagements réalisés veillent à la sécurité incendie du bâtiment et des bâtiments attenants et qu'elles n'occasionnent pas de nuisances pour le voisinage.

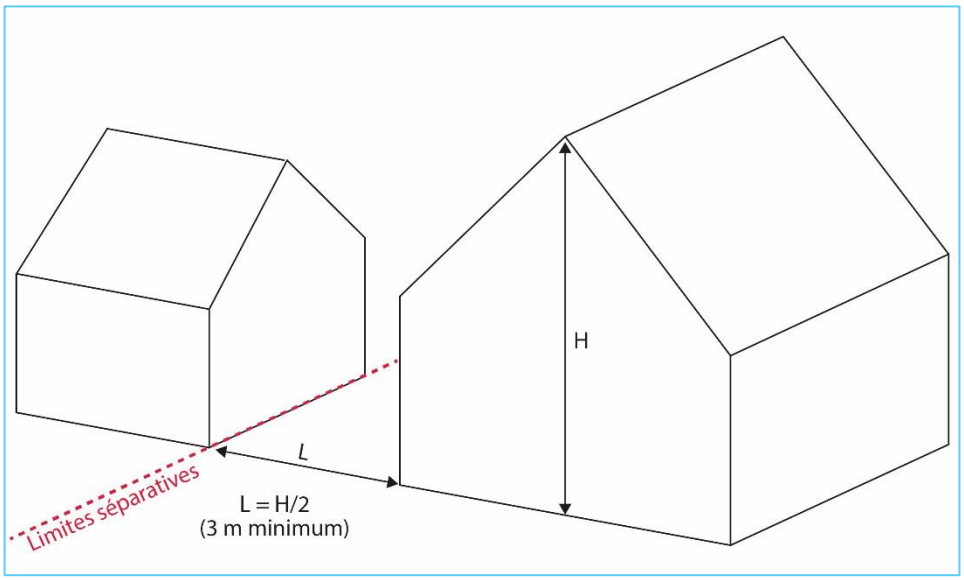
THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

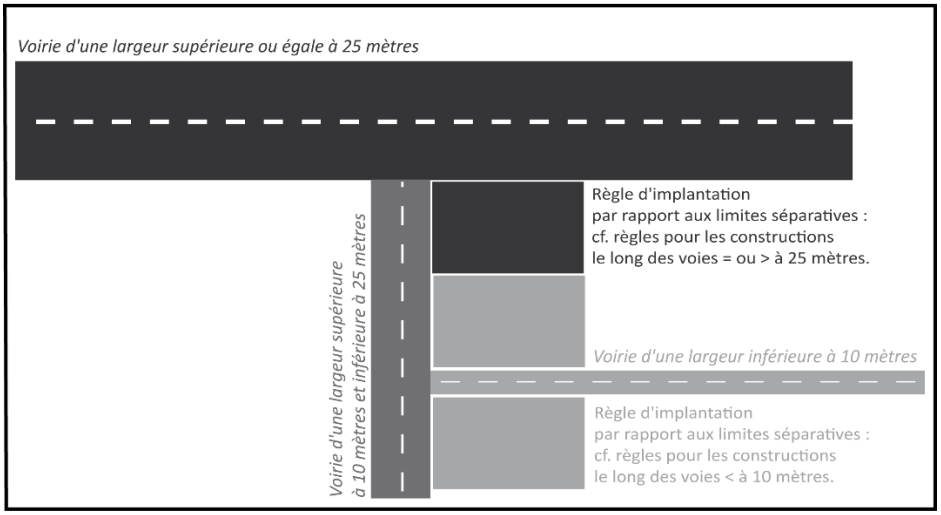
SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Emprise au sol maximale des constructions	Pour les constructions à usage mixte… *(rez-de-chaussée dédié à de l'activité, logements ou bureaux au-dessus…)* …implantée le long d'une voie d'une largeur égale ou supérieure à 25 mètres : – **100%** de l'unité foncière peut être bâtie, uniquement en rez-de-chaussée et à condition de la conception d'une terrasse végétalisée. Pour toutes les autres constructions : – **70%** de l'unité foncière
Hauteur des constructions	Toute construction implantée le long d'une voie d'une largeur égale ou supérieure à 24 mètres : – doit présenter une **hauteur MINIMALE** de **R+2** (rez-de-chaussée + 2 étages). Pour toutes les constructions : – la **hauteur MAXIMALE** est de **18 mètres à l'égout du toit**

SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Le long des voies dont la largeur d'emprise est égale ou supérieure à 25 mètres : – toute construction doit s'implanter **à l'alignement** des voies ou de l'emprise publique. Le long des voies dont la largeur d'emprise est supérieure à 10 mètres et inférieure à 25 mètres : – toute construction doit s'implanter : ▪ soit **à l'alignement** des voies ou de l'emprise publique **;** ▪ soit **en retrait** des voies ou de l'emprise publique. Le retrait doit être alors **compris entre 5 et 10 mètres**. ▪ En cas de dent creuse, à l'alignement d'une des constructions voisines. PLAN VUE AERIENNE  PLAN EN COUPE 

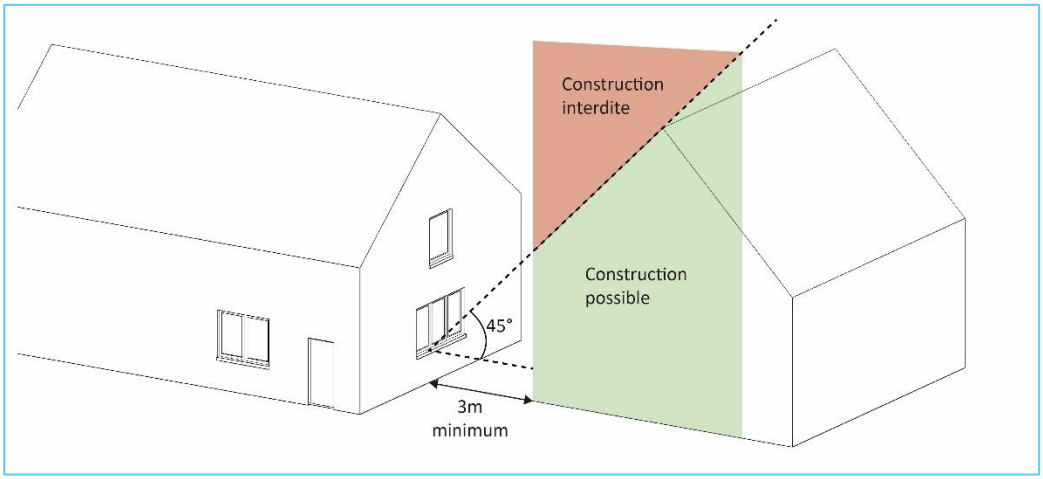
SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Le long des voies dont la largeur d'emprise est inférieure ou égale à 10 mètres : – toute construction doit s'implanter : ▪ **en retrait** des voies ou de l'emprise publique. Le retrait doit être alors **compris entre 5 et 10 mètres**. PLAN VUE AERIENNE  PLAN EN COUPE 

SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Le long des voies dont la largeur d'emprise est supérieure à 25 mètres : …les constructions doivent être implantées : **Pour les habitations :** – Lorsque le bâti se situe à l'intérieur d'une bande de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement : ▪ soit sur la limite séparative, ▪ soit contre un bâtiment mitoyen existant ; – Au-delà d'une bande de 20 mètres, la construction de bâtiments mitoyens ou jouxtant la limite séparative est admise : ▪ Lorsqu'il s'agit d'extension de l'habitation (y compris les vérandas), de bâtiments annexes à l'habitation, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,20 mètres 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. **Pour les autres constructions :** – Lorsque le bâti se situe à l'intérieur d'une bande de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement : sur la limite séparative, – Au-delà d'une bande de 20 mètres, la construction de bâtiments mitoyens ou jouxtant la limite séparative est admise : ▪ Lorsqu'il s'agit d'un rez-de-chaussée d'activités (bureaux, activités de services, équipements…), dont la hauteur n'excède pas 6,50 mètres au faîtage et sous réserve d'une toiture-terrasse végétalisée. ▪ Lorsqu'un bâtiment futur (permis groupés) est implanté en limite séparative.

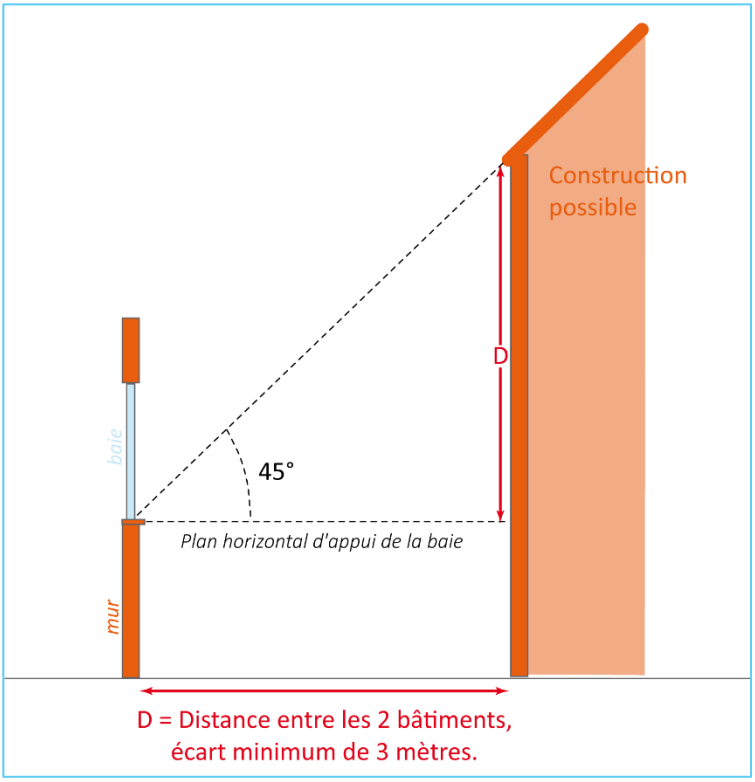
SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Le long des voies dont la largeur d'emprise est supérieure à 10 mètres et inférieure à 25 mètres : … les constructions doivent être implantées : – soit sur au moins l'une des limites séparatives ; – soit en retrait de la limite séparative à une distance de H/2 ; ▪ Le retrait par rapport à la limite séparative ne peut pas être inférieur à 3 mètres. ▪ Ce retrait minimal est réduit à 1 mètre pour les constructions de type annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 5 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 m.  L'implantation d'une nouvelle construction qui masquerait les baies des constructions voisines est interdite. Le long des voies dont la largeur d'emprise est inférieure ou égale à 10 mètres : …les constructions doivent être implantées : – en limite séparative des deux côtés.

SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies aux largeurs différentes : – à l'angle d'une voie dont la largeur est supérieure ou égale à 25 mètres et d'une autre dont la largeur est supérieure à 10 mètres et inférieure à 25 mètres, c'est la règle d'implantation de la voie dont la largeur est supérieure ou égale à 25 mètres qui prime. – à l'angle dont la largeur est supérieure à 10 mètres et inférieure à 25 mètres et d'une autre dont la largeur d'emprise est inférieure ou égale à 10 mètres, c'est la règle d'implantation de la voie dont la largeur est inférieure ou égale à 10 mètres qui prime. PLAN VUE AERIENNE 

SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Implantation des constructions sur une même parcelle	Pour toutes les constructions : – Aucune construction voisine à une habitation ne doit masquer les baies des pièces principales à plus de 45° au-dessus du plan horizontal d'appui desdites baies. – Les constructions non-contigües sur une même parcelle doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, avec un écart **minimum de 3 mètres** les séparant.



Plan en coupe :



SECTION B – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Cf. dispositions applicables à toutes les zones.

Les toitures

Le **coloris** des toitures doit être mat et en harmonie avec les constructions voisines.

Les clôtures

NB : Les caractéristiques des haies vives autorisées sont édictées dans l'*OAP patrimoine paysager et biodiversité*.

Nature des clôtures autorisées :

Pour toutes les constructions :

En cas d'installation de clôtures, celles-ci doivent être constituées :

- soit de haies vives ;
- soit de murs bahuts de 0,60 m de haut maximum surmontés ou non d'une grille ou d'une palissade laissée à claire-voie, éventuellement doublés de haies vives ;
- soit par des grilles laissées à claire-voie, éventuellement doublées de haies vives ;
- soit par des grillages résistants laissés à claire-voie, obligatoirement doublées de haies vives ou couverts de plantes grimpantes.

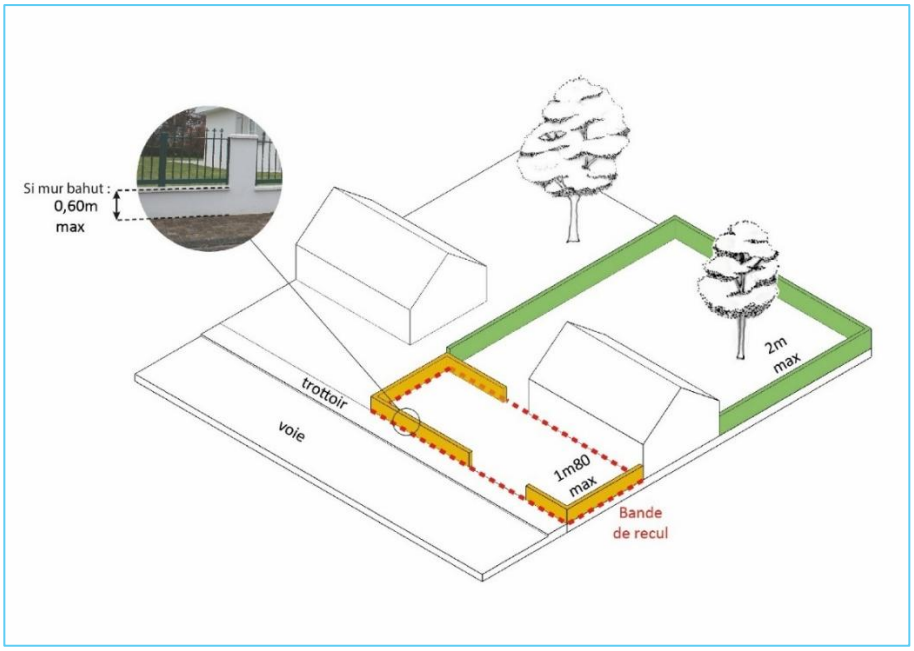
Des références photographiques pour chaque type de clôture sont consultables en annexes du présent Règlement : Annexes – Chapitre 1 : Lexique - Clôture

SECTION B – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

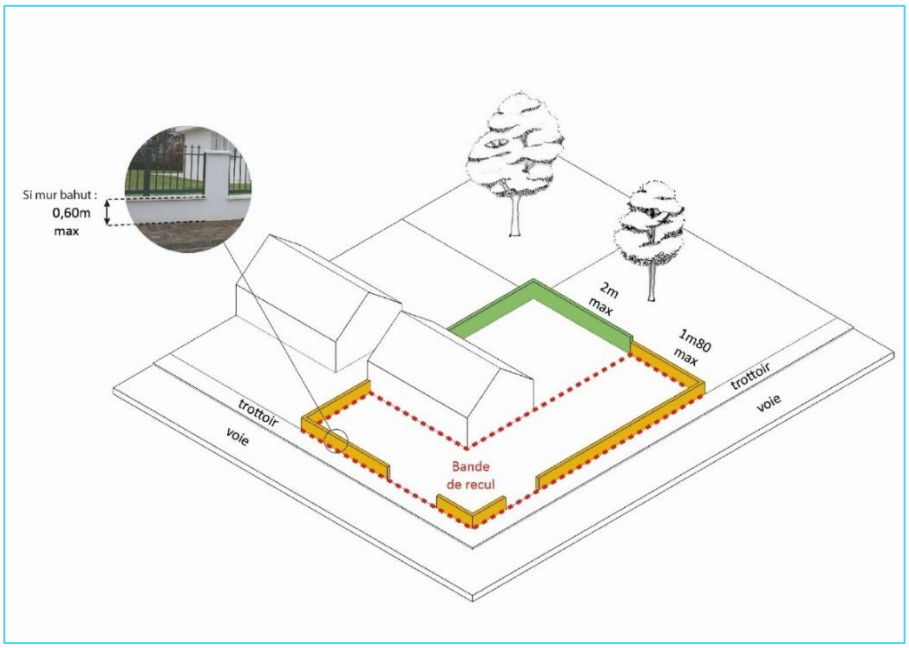
Hauteur des clôtures autorisées :

Pour les habitations :

- Les clôtures sur rue et en limites séparatives dans la bande de recul sont limitées à une hauteur maximale de **1,80 mètre**.
- Les clôtures en limite séparative (hors bande de recul) et fonds de jardin sont limitées à une hauteur maximale de **2 mètres**.



A l'angle de deux voies :



Des clôtures pleines peuvent être autorisées entre les jardins dans le respect des « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones (Partie 3 – Thème 2 – Section B) ».

Des références photographiques pour chaque type de clôture sont consultables en annexes du présent Règlement : Annexes – Chapitre 1 : Lexique - Clôture.

SECTION B – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

Les clôtures (suite)

Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

Etant donné la nécessité de sécuriser ces sites et de protéger leurs usagers :

- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

... les clôtures établies pour ces deux sous-destinations pourront dépasser les hauteurs maximales citées.

Pour les autres constructions :

La hauteur des clôtures ne peut excéder **2,20 mètres** en bordure de voies, sauf nécessité due au type d'activités (sécurité…).

SECTION C – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cf. dispositions applicables à toutes les zones.

Pour les constructions neuves :

Les projets mis en œuvre doivent présenter une **démarche globale visant l'exemplarité environnementale et énergétique**.

Sont ainsi obligatoirement intégrés au projet architectural, urbain et paysager :

- une **isolation thermique** efficace, adaptée à l'usage des lieux ;
- à laquelle s'ajoutera au moins un dispositif de production d'**énergies renouvelables ou de récupération** ;
- et/ou des aménagements favorisant l'**absorption du dioxyde de carbone** ;
- et/ou une **végétalisation** totale ou partielle **des façades** et/ou **de la toiture** ;
- et/ou des **matériaux à fort albédo**, pour lutter contre les îlots de chaleur ;
- et/ou des **nichoirs ou aspérités architecturales** sur-mesure à même d'accueillir des espèces d'oiseaux et/ou de chiroptères. Dans ce cas, une attention particulière est portée sur le design des abris :
  - pour attirer en priorité des espèces en déclin ;
  - en cas d'accueil simultané d'oiseaux et de chiroptères, pour éviter la compétition entre espèces (par exemple, privilégier des nichoirs destinés à des rapaces en présence de chauve-souris) ;
- et/ou une **végétalisation et des aménagements paysagers des espaces ouverts** étudiés pour **accueillir** un maximum de **biodiversité** sous terre, sur terre et de jour comme de nuit, en lien avec la **trame verte, bleue, brune et sombre** locale. La préservation des arbres d'espèces non-invasives déjà présents sur site est notamment à privilégier ;
- et/ou une **végétalisation et des aménagements paysagers résilients face aux effets du changement climatique** (sécheresse...) ;
- et/ou travailler sur la **présence de l'eau**, la **gestion des eaux pluviales** (infiltration, réutilisation...) et la **protection quantitative et qualitative de la ressource** en eau sous-terraine.

Il est conseillé de travailler en amont du projet avec un naturaliste.

Par ailleurs, sur ce secteur, **les logements** traversants sont recherchés et les logements mono-orientés sont à éviter,

De manière générale, une attention particulière est portée sur l'**orientation des bâtiments**, quelles que soit leurs destinations :

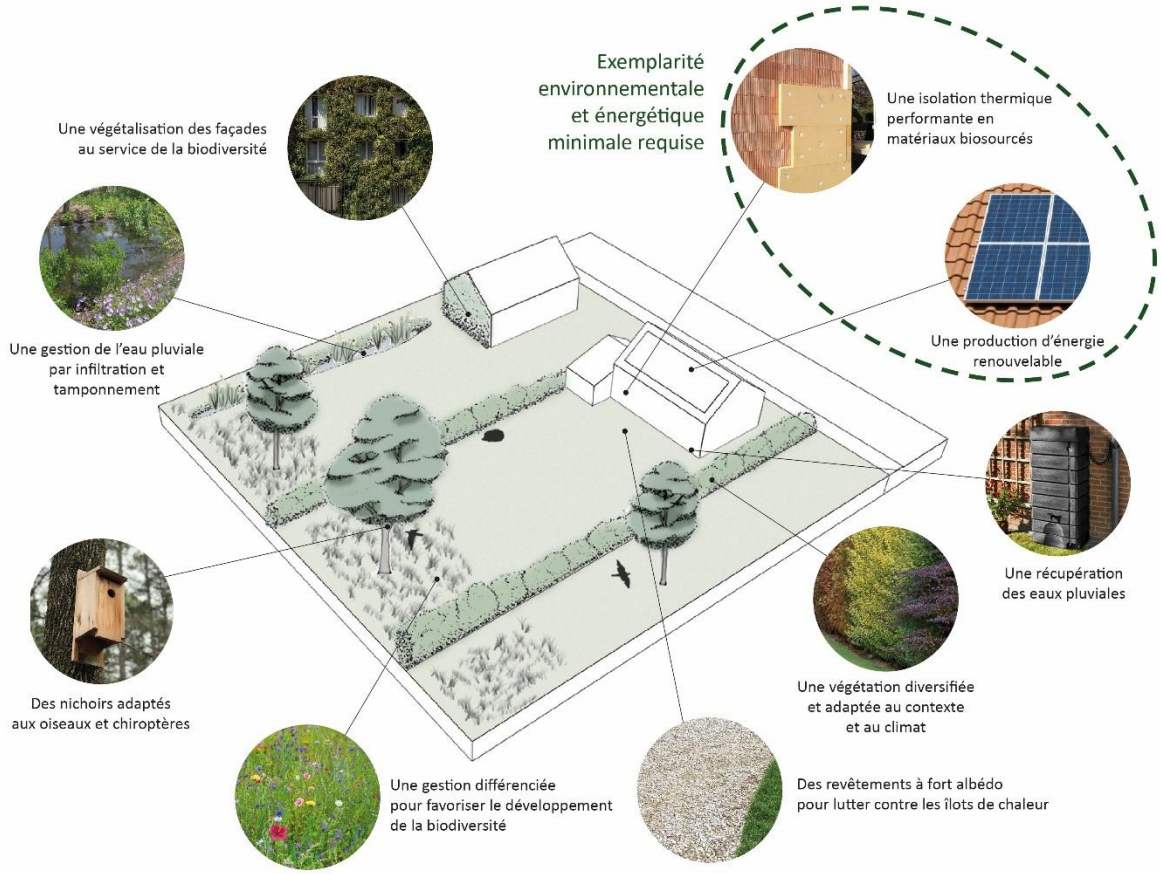
- pour favoriser la récupération des apports solaires ;
- valoriser la lumière naturelle ;

et donc limiter les dépenses énergétiques.

SECTION C – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cf. dispositions applicables à toutes les zones.

Pour les constructions neuves :



SECTION D – TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS
Cf. dispositions applicables à toutes les zones. **Les reculs sur l'alignement** doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé qualitatif et végétalisé. **Tout arbre abattu doit être remplacé** par un arbre de haute tige répondant aux exigences de l'*OAP patrimoine paysager et biodiversité.* **Les espaces plantés en terrasses sont admis.** Sur les unités foncières de plus de 400 m², **un minimum de 30% de la surface totale constitue des espaces végétalisés ou perméables.** Pour la définition des espaces végétalisés ou perméables et modalités de calcul, se référer aux « Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones (Partie 3) - Thème 2 - Section D – Traitement des espaces non bâtis »

SECTION E – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	
Cf. dispositions applicables à toutes les zones.	
Habitation	Pour les logements … il est exigé **:** – 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher … – …avec au **MINIMUM d'1 place par logement**. Pour les hébergements : …il est demandé **:** – **un nombre de places de stationnement adapté et suffisant** au regard : ▪ de la nature des constructions, ▪ de leur situation géographique, ▪ des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance (foisonnement envisageable) ▪ et de la desserte en transports collectifs. Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

<table>
<tr><th colspan="2">SECTION E – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</th></tr>
<tr><td colspan="2">Cf. dispositions applicables à toutes les zones.</td></tr>
<tr><td>Commerce et activités de service</td><td rowspan="3">Pour les constructions neuves :
…il est demandé :
– un nombre de places de stationnement adapté et suffisant au regard :
▪ de la nature des constructions,
▪ de leur situation géographique,
▪ des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance (foisonnement envisageable)
▪ et de la desserte en transports collectifs.
Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.</td></tr>
<tr><td>Autres activités de secteurs secondaire et tertiaire</td></tr>
<tr><td>Equipements d'intérêt collectif et de services publics</td></tr>
</table>

En cas de foisonnement, il est possible de réduire de 20% les exigences en aires de stationnement SOUS RESERVE :

- d'une mixité des fonctions permettant une occupation alternative,
- d'un nombre de places répondant à la norme la plus exigeante parmi les destinations des constructions,
- d'un choix argumenté présenté dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Cf. dispositions applicables à toutes les zones.

LA ZONE UHM

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 3 du présent règlement).

La zone UHM constitue une zone urbaine correspondant aux cités minières inscrites sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO : les cités de la Clochette, la Solitude, la Ferronnière, du Godion et Saint-Joseph. Les architectures et le paysage urbain exceptionnels de ces secteurs témoignent de l'histoire minière de Douai et de la région et, à ce titre, ils doivent être préservés et valorisés.

Ces quartiers sont identifiés comme des éléments de patrimoine à protéger et sont donc protégés au titre des articles L.151-19 et R.151-41 du Code de l'urbanisme.

La zone UHM comprend un sous-secteur indicé :

- **i** : secteur concerné par une sensibilité par temps de pluie, soit un risque d'inondation.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Dans l'ensemble des zones UHM :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Bureau		X	
	Entrepôt			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale	X		
	Équipements sportifs	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés		X	
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieux de culte	X		

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Autres activités	Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles ou matériaux de démolition			X
	Les dépôts d'hydrocarbures s'ils ne sont pas liés à des activités de garage.			X
	Le stationnement des résidences mobiles hors terrain aménagé dédié			X
	Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs			X
	L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières			X

Dans l'ensemble des zones UHM - Usages et affectations des sols, constructions, installations et types d'activités AUTORISEES SOUS CONDITIONS.

Sont admis sous réserve des interdictions précitées, et des conditions ci-listées :

- Le **changement de destination** des constructions existantes, à condition :
  - que la nouvelle destination ne soit pas interdite ;
  - et que les aménagements qu'elle induit respectent les exigences de préservation des caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales du patrimoine minier (cf. « OAP Patrimoine minier inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO » et « Zone UHM – Thème 2 » du présent règlement).
- Les constructions à destination d'**artisanat et de commerce de détail**, à condition :
  - qu'elles s'inscrivent dans le secteur de « Diversité commerciale à protéger ou à développer » (cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones et centralités secondaires délimitées au zonage « prescriptions urbaines ») ;
  - qu'elles 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 ;
  - et s'il n'en résulte pas de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions nouvelles et leurs annexes **destinées aux bureaux, aux hôtels et aux autres hébergements touristiques**, à condition que leurs fonctionnements n'occasionnent pas de nuisances pour le voisinage et qu'ils respectent les exigences de bonne intégration urbaine, paysagère et patrimoniale au sein du patrimoine existant (cf. « OAP Patrimoine minier inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO » et cf. « Zone UHM – Thème 2 » du présent règlement).
- Les **transformations, extensions ou agrandissements** des constructions existantes ainsi que la **construction d'annexes ou de dépendances** à condition que les choix d'implantation, de volumétrie, de forme architecturale, de matériaux et de coloris ne concurrencent pas le bâtiment principal. Ces aménagements doivent compléter le patrimoine existant, sans en détourner l'attention.

- Concernant la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés, elle concerne :

  Les lignes électriques HTB[2] :

  Les « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

  La hauteur de ces ouvrages n'est pas réglementée.

  Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV).

  Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour ces « constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

  Les postes de transformations :

  Les règles relatives :

  - à la hauteur,
  - aux types de clôtures,
  - à la surface minimale des terrains à construire,
  - à l'emprise au sol des constructions,
  - à la performance énergétique et environnementale des constructions,
  - aux conditions de desserte des terrains par la voie publique,
  - aux conditions de desserte par les réseaux publics,
  - aux implantations par rapport aux voies publiques,
  - aux implantations par rapport aux limites séparatives,
  - aux aires de stationnement,
  - aux espaces libres,

  …ne s'appliquent pas aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

  Concernant la règle relative à l'aspect extérieur des constructions, l'équipement devra rechercher à présenter un coloris qui s'intègre harmonieusement avec son environnement.

[2] Se référer au plan des servitudes d'utilité publique pour leur localisation (servitude I4).

<u>En plus</u>, dans tous les secteurs UHM indicés « i » :

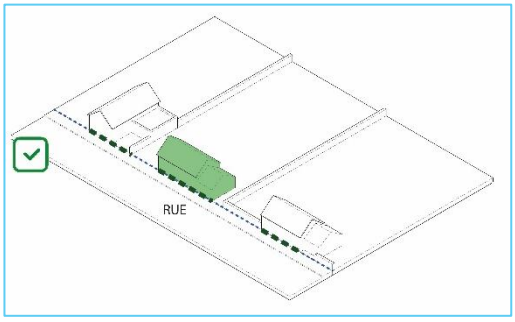
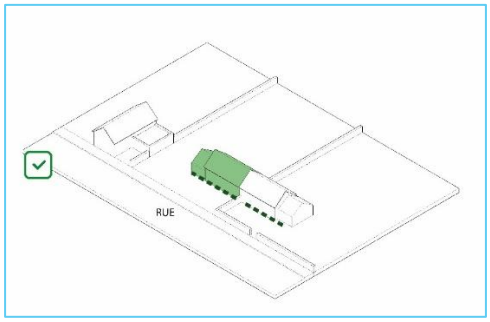
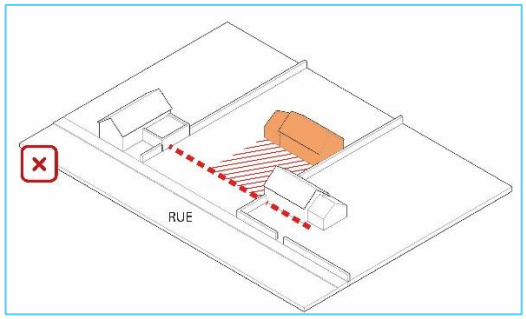
<u>Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :</u>

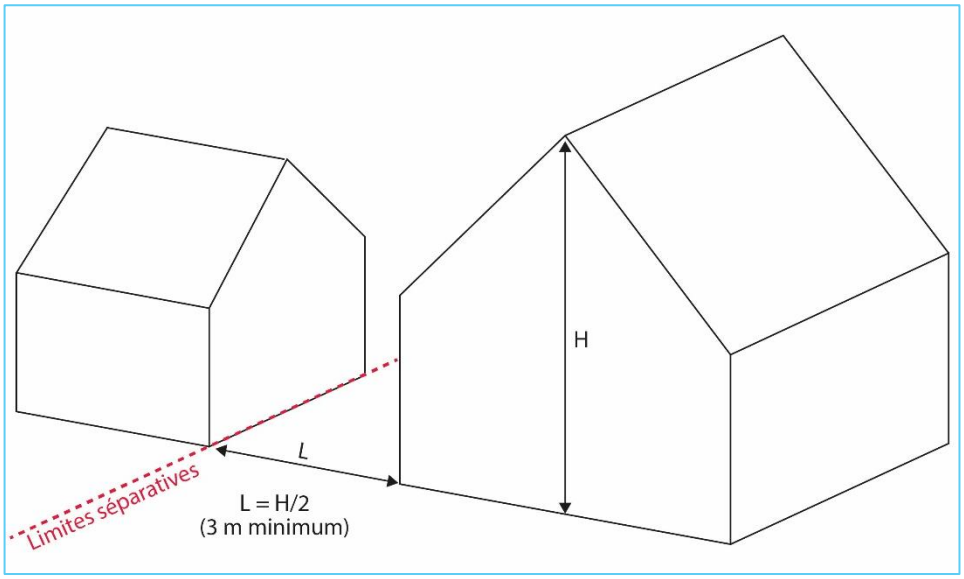
- Les reconstructions des infrastructures et du bâti existant, si leur destruction est liée aux inondations.
- Les affouillements (hors affouillements liés à l'édification des constructions autorisées).
- Dans le cadre de nouvelles constructions ou d'extensions, les caves et sous-sols.
- Les remblais constituant un barrage à l'écoulement de l'eau.

A Frais-Marais, la hauteur du premier niveau de plancher d'une construction doit être à 0, 50 mètre minimum au-dessus du niveau de la voirie qui la dessert.

En dehors de Frais-Marais, la hauteur du premier niveau de plancher d'une construction doit être à 0, 30 mètre minimum au-dessus du niveau de la voirie qui la dessert.

THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Emprise au sol maximale des constructions	**60%** de l'unité foncière
Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des **nouvelles constructions autres qu'à destination d'équipement d'intérêt collectif et de service public,** ne peut en aucune manière excéder la hauteur des constructions voisines existantes : elle doit être en harmonie avec la hauteur des constructions environnantes. La **surélévation du patrimoine minier inscrit** est **interdite**. Les **nouvelles constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et de service public** peuvent dépasser d'un étage la hauteur des constructions voisines existantes.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions principales autorisées doivent **:** – **respecter l'alignement des bâtiments principaux voisins existants** – et éviter toute rupture de la séquence bâtie qu'elles intègrent.    **Toute annexe, dépendance ou extension** doit s'implanter : – soit à l'alignement de la construction principale existante ; – soit en retrait dudit alignement.

SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	**<u>Les nouvelles constructions :</u>** Elles doivent être implantées : – Soit sur une limite séparative ; – Soit en retrait de la limite séparative, à une distance de H/2. ▪ Le retrait par rapport à la limite séparative ne peut pas être inférieur à 3 mètres. ▪ Ce retrait minimal est réduit à 1 mètre pour les constructions de type annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 5 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 m.  L'implantation d'une nouvelle construction qui masquerait les baies des constructions voisines est interdite. **<u>Les annexes :</u>** 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 ; – à l'alignement de la façade du bâtiment principal ; – Elles ne doivent en aucun cas dissimuler la façade principale.
Implantation des constructions sur une même parcelle	Les constructions non-contigües sur une même parcelle doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, avec **un écart minimum de 3 mètres** les séparant.

SECTION B – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

Les clôtures

NB : Les caractéristiques des haies vives autorisées sont édictées dans l'OAP Patrimoine paysager et biodiversité.

Dans les secteurs indicés (i) :

Les clôtures empêchant le libre écoulement des eaux pluviales sont interdites.

Dans tous les secteurs UHM :

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les clôtures existantes.

Sur rue :

- **Au sein de la cité Ferronnière :** les clôtures doivent être constituées par :
  - des poteaux et lisses béton :
    - dotées de soubassements pleins,
    - de même hauteur que les poteaux et lisses voisins,
    - peints d'une teinte claire ;
  - éventuellement doublés de haies vives, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ;
  - éventuellement doublés d'un grillage :
    - solide,
    - laissé à claire-voie,
    - implanté à l'arrière des lisses,
    - dont le coloris se fondra avec la végétation
    - et d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.
  - Si un **portail** est installé, celui-ci devra être de hauteur similaire à la hauteur des poteaux et/ou de la lisse béton et du même coloris.

SECTION B – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

Les clôtures (suite) …

Sur rue :

- **Hormis la cité Ferronnière** les clôtures doivent être constituées par :
  - des poteaux et lisses béton :
    - de même hauteur que les poteaux et lisses voisins,
    - peints d'une teinte claire ;
  - éventuellement doublés de haies vives, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ;
  - éventuellement doublés d'un grillage :
    - solide,
    - laissé à claire-voie,
    - implanté à l'arrière des lisses,
    - dont le coloris se fondra avec la végétation
    - et d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.
  - Si un **portail** est installé, celui-ci devra être de hauteur similaire à la hauteur des poteaux et/ou de la lisse béton et du même coloris.

Dans tous les secteurs UHM :

Sur les limites séparatives, dans la profondeur de la marge de recul :
Les clôtures doivent être constituées :

- d'une grille ou d'un grillage :
  - solide,
  - laissé à claire-voie,
  - dont le coloris se fondra avec la végétation ou le coloris principal de la façade,
  - et d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.
- éventuellement doublé d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

SECTION B – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

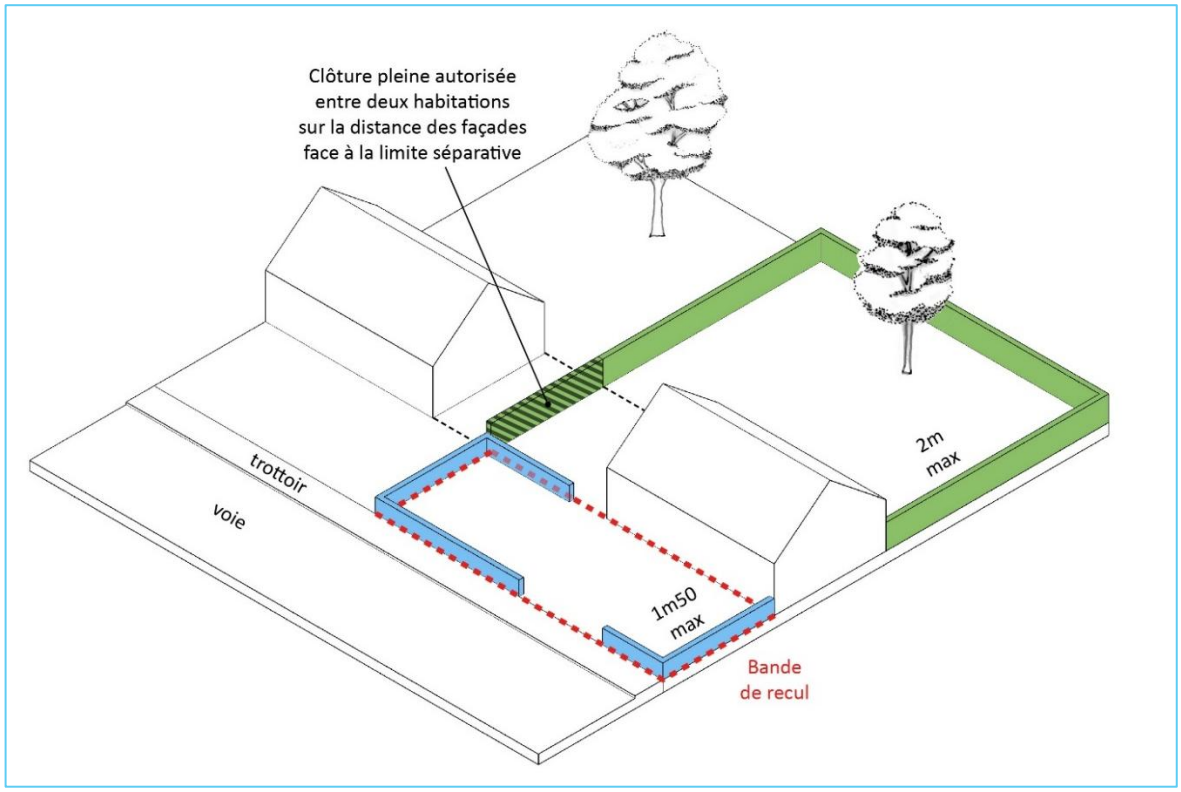
Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

Les clôtures (suite) …

Sur les limites séparatives, au-delà de la marge de recul et en fond de jardin :
Les clôtures doivent être constituées :

- d'une grille ou d'un grillage :
  - solide,
  - laissé à claire-voie,
  - dont le coloris se fondra avec la végétation ou le coloris principal de la façade,
  - et d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- éventuellement doublé d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- 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 (cf. schéma).

Des références photographiques pour chaque type de clôture sont consultables en annexes du présent Règlement : Annexes – Chapitre 1 : Lexique - Clôture.



Etant donné la nécessité de sécuriser ces sites et de protéger leurs usagers :

- **les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**
- **et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

... les clôtures établies pour ces deux sous-destinations pourront dépasser les hauteurs maximales citées.

SECTION B – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

Les toitures :

En cas de rénovations :

En cas de réparation partielle et d'entretien, les tuiles endommagées sont remplacées par des tuiles de même dimension et de même ton.

En cas de réfection complète :

- la forme d'origine de la toiture est conservée ; elle doit être en harmonie avec les toitures des bâtiments voisins : inclinaison, orientation du faîtage, nombre de pans...
- les matériaux utilisés et profils de tuiles utilisés sont proches de la couverture d'origine ;
- le coloris de la toiture est en harmonie avec celui des toitures voisines ;
- pour les chéneaux, gouttières et rives de toit, l'aspect des matériaux utilisés est proche de ceux d'origine et des éléments voisins.
- La suppression des souches de cheminées est interdite, sauf en cas de péril imminent.

En cas de construction neuve :

Le bâtiment principal à destination d'habitation doit présenter une toiture dont la forme (inclinaison, orientation du faîtage, nombre de pans...), la matérialité et le coloris est en harmonie avec les toitures environnantes.

Pour les constructions nouvelles à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, de commerce de détail et d'artisanat, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration, d'hôtels et autres hébergements touristiques ou de bureaux :

- la matérialité et le coloris choisis pour la toiture est en harmonie avec les toitures environnantes.
- Une plus grande liberté de forme est cependant possible (toiture plate par exemple) à condition qu'elle entre dans un projet architectural global visant à dialoguer avec l'existant par contraste, sans toutefois détourner l'attention du bâtiment historique principal.

Pour les constructions de faibles dimensions et annexes :

La matérialité et le coloris choisis pour la toiture est en harmonie avec le bâtiment principal et les toitures environnantes. Une plus grande liberté de forme est cependant possible (toiture plate par exemple).

SECTION B – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

Les façades :

La conservation des éléments de décor ou de modénature (bandeaux, corniches, moulures, reliefs, décors en briques, faux colombages, appuis de fenêtres...) s'impose **lors de travaux de ravalement**.

Les coloris et matériaux choisis pour le ravalement de façade sont en harmonie avec les constructions voisines.

En cas de maisons mitoyennes, si l'une des deux maisons a perdu ses éléments de décor, lors de son ravalement de façade, ceux-ci doivent être recréés à l'identique de la maison attenante, de telle sorte à recréer l'unité d'ensemble du bâti.

En cas de nouvelle construction :

La volumétrie, la matérialité et les coloris choisis pour la façade doivent être en harmonie avec les façades voisines.

Les baies, ouvertures, menuiseries et volets :

En cas de rénovation du bâtiment principal, les ouvertures (fenêtres, portes…) doivent conserver les proportions, formes et dimensions d'origine de telle sorte à maintenir les rythmes et l'harmonie des façades.

Des variations de formes et de dimensions sont autorisées sur les **extensions et annexes** à condition qu'elles entrent dans un projet architectural global visant à dialoguer avec l'existant par contraste, sans toutefois détourner l'attention du bâtiment historique principal.

Les menuiseries choisies dans le cadre d'une rénovation reprennent les mêmes moulurations que la fenêtre d'origine.

La conservation des dessins d'origine (c'est-à-dire les compartimentages) est aussi à privilégier (imposte, petit bois, etc…).

Les volets battants anciens en bon état ne peuvent être enlevés. Si la restauration n'est pas possible, il convient de poser des volets identiques à ceux d'origine par leur matérialité et par leur forme.

SECTION B – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

Les baies, ouvertures, menuiseries et volets :

En cas de nouvelle construction à destination d'habitat :

Celle-ci doit respecter les proportions, formes et dimensions des baies et ouvertures des bâtiments voisins de telle sorte à maintenir un rythme architectural similaire de la façade.

Dans le cadre d'une construction neuve :

Les menuiseries choisies présentent des moulures et un coloris complémentaire à celui de la façade, de teinte sombre ou pastel.

SECTION C – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

Tout dispositif visant la production d'énergies renouvelables et de récupération (ENRR) ou travaux visant l'amélioration des performances énergétiques et thermiques du bâti doit veiller à :

- ne pas détruire, occulter ou endommager les caractéristiques architecturales propres au patrimoine minier inscrit ;
- s'intégrer le plus discrètement possible au bâtiment existant.

SECTION D – TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

Traitement des reculs sur alignement (marge de recul) et/ou avant de jardin

Les reculs sur l'alignement et/ou avant de jardin :

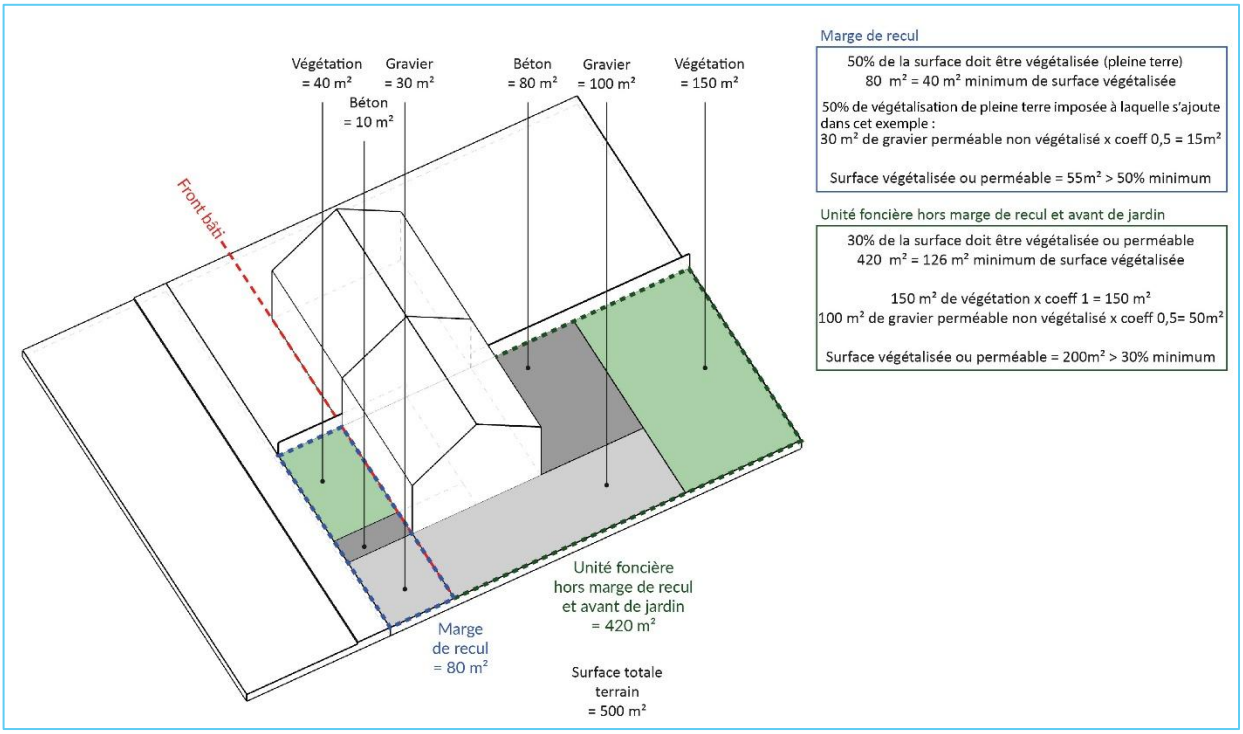
- doivent présenter une **végétalisation de pleine terre à hauteur de 50% MINIMUM** de la surface totale de la langue de terrain concernée.

Surface végétalisée ou perméable MINIMALE

Hors marge de recul et avant de jardin :

- un **MINIMUM de 30%** de la surface totale des espaces libres de construction constitue des espaces végétalisés ou perméables.

Pour la définition des espaces végétalisés ou perméables et modalités de calcul, se référer aux « Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones (Partie 3) - Thème 2 - Section D – Traitement des espaces non bâtis »



Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige de croissance équivalente et répondant aux exigences de l'OAP Patrimoine paysager et biodiversité.

<table>
<tr><th colspan="2">SECTION E – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</th></tr>
<tr><td colspan="2">Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.</td></tr>
<tr><td>Habitations</td><td><u>Pour les logements :</u>
Il est exigé :
– 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher …
– …avec au MINIMUM d'1 place par logement.
<u>Pour les hébergements :</u>
Il est demandé :
– un nombre de places de stationnement adapté et suffisant au regard :
▪ de la nature des constructions,
▪ de leur situation géographique,
▪ des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance (foisonnement envisageable)
▪ et de la desserte en transports collectifs.
Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.</td></tr>
<tr><td>Commerces et activités de service
Autres activités de secteurs secondaire et tertiaire
Equipements d'intérêt collectif et de services publics</td><td><u>Pour les constructions neuves</u> :
Il est demandé :
– un nombre de places de stationnement adapté et suffisant au regard :
▪ de la nature des constructions,
▪ de leur situation géographique,
▪ des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance (foisonnement envisageable)
▪ et de la desserte en transports collectifs.
Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.</td></tr>
</table>

THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

LA ZONE UE

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 3 du présent règlement).

La zone UE comprend les quartiers où sont principalement regroupées diverses activités économiques, notamment des espaces de production industrielle.

La zone UE est divisée en deux secteurs :

- **UE :** zone économique
- **UE1 :** Secteur correspondant au quartier et grand projet urbain « Euradouai ».

La zone UE comprend plusieurs sous-secteurs :

- **UEi** : Zone économique concernée par un risque inondation ;
- **UEs** : Secteur réservé à la station d'épuration et à son extension ;
- **UEg** : Secteur identifié pour un projet potentiel de terrains familiaux pour les gens du voyage.
- **UEb** : Secteur le long de la route de Tournai, à Frais Marais, avec un enjeu d'intégration dans un paysage urbain de « village-rue ».
    - UEbi : Zone économique à intégrer dans un paysage urbain de « village rue » concernée par un risque inondation.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Dans toutes les zones UE (hors UE1) :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Bureau	X		
	Entrepôt		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale	X		
	Équipements sportifs			X
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés		X	
	Salle d'art et de spectacles			X
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieux de culte	X		

Dans la zone UE1 :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Bureau	X		
	Entrepôt			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale	X		
	Équipements sportifs	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieux de culte			X

Dans toutes les zones UE :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Autres activités	Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles ou matériaux de démolition			X
	Les dépôts d'hydrocarbures s'ils ne sont pas liés aux activités autorisées sur la zone.			X
	Le stationnement des résidences mobiles hors terrain aménagé dédié		X	
	Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs		X	
	L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières			X

Dans toutes les zones UE (hormis UEs et UE1) - Usages et affectations des sols, constructions, installations et types d'activités AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve des interdictions précitées, et des conditions listées ci-dessous :

- Le **changement de destination** des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite.
- Les constructions, extensions ou transformations à destination de **restauration** et d'**activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle**, à condition :
    - qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants,
    - et s'il n'en résulte pas de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions, les extensions et les transformations à destination de **commerce de gros**, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les **dépôts**, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les **industries** et **entrepôts**, à condition :
    - qu'ils n'entrainent 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, conformément à la règlementation en vigueur.
- Les **logements** et leurs annexes, destinés aux résidences des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour d'assurer la surveillance ou la sécurité des établissements ou services de la zone.
- **Les cuisines dédiées à la vente en ligne**, aussi dénommées « *dark kitchens* » sont autorisées sous réserve que les aménagements réalisés veillent à la sécurité incendie du bâtiment et des bâtiments attenants et qu'elles n'occasionnent pas de nuisances pour le voisinage.

- Concernant la sous-destination **Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés**, elle concerne :

  Les lignes électriques HTB[3] :

  Les « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

  La hauteur de ces ouvrages n'est pas réglementée.

  Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV).

  Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour ces « constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

  Les postes de transformations :

  Les règles relatives :

  - à la hauteur,
  - aux types de clôtures,
  - à la surface minimale des terrains à construire,
  - à l'emprise au sol des constructions,
  - à la performance énergétique et environnementale des constructions,
  - aux conditions de desserte des terrains par la voie publique,
  - aux conditions de desserte par les réseaux publics,
  - aux implantations par rapport aux voies publiques,
  - aux implantations par rapport aux limites séparatives,
  - aux aires de stationnement,
  - aux espaces libres,

  …ne s'appliquent pas aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

  Concernant la règle relative à l'aspect extérieur des constructions, l'équipement devra rechercher à présenter un coloris qui s'intègre harmonieusement avec son environnement.

[3] Se référer au plan des servitudes d'utilité publique pour leur localisation (servitude I4).

<u>En plus</u>, dans les secteurs UE indicés « i » :

<u>Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :</u>

- Les reconstructions des infrastructures et du bâti existant, si leur destruction est liée aux inondations.
- Les affouillements (hors affouillements liés à l'édification des constructions autorisées).
- Dans le cadre de nouvelles constructions ou d'extensions, les caves et sous-sols.
- Les remblais constituant un barrage à l'écoulement de l'eau.

Toute nouvelle construction devra accompagner sa demande d'autorisation d'urbanisme d'une notice de prise en compte du risque.

Dans le secteur UEg :

- Sont autorisés tous les aménagements et constructions nécessaires à la mise en place de terrains familiaux à destination des gens du voyage.
- Ces aménagements et constructions devront veiller à leur bonne intégration paysagère, urbaine et architecturale avec leur environnement immédiat via un aménagement végétalisé.

En dehors du secteur indicé « g », le stationnement des résidences mobiles hors terrain aménagé dédié et les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs sont interdites.

Dans le secteur UEs :

<u>Sont autorisées sous-conditions :</u>

- Toutes les constructions des locaux techniques et industriels et assimilés, nécessaire uniquement au fonctionnement de la station d'épuration des eaux.

Dans le secteur UE1 :

<u>Sont admis sous réserve des interdictions précitées, et des conditions listées ci-dessous :</u>

- Le **changement de destination** des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite.
- La **restauration** est autorisée à condition :
    - que l'activité soit secondaire et en complément d'une sous-destination principale d'hôtels et autres hébergements touristiques ou d'une destination principale d'équipement d'intérêt collectif et de services publics ;
    - et que la surface de plancher ne dépasse pas 300m² pour la réalisation de cette activité.
- **Les cuisines dédiées à la vente en ligne**, aussi dénommées « *dark kitchens* » sont autorisées sous réserve que les aménagements réalisés veillent à la sécurité incendie du bâtiment et des bâtiments attenants et qu'elles n'occasionnent pas de nuisances pour le voisinage.

THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Emprise au sol maximale des constructions	**Pour toutes les zones UE (hors UE1 et UEb) :** 60% de l'unité foncière **Pour la zone UEb :** 70% de l'unité foncière **Pour la zone UE1 :** 90% de l'unité foncière
Hauteur maximale des constructions	**Construction à usage d'habitation :** 12 mètres au faîtage **Autres constructions :** non réglementé
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	**Pour toutes les zones UE (hors UE1, UEb et UEbi) :** **Les nouvelles constructions** doivent être édifiées à une distance MINIMUM de : – 20 mètres de l'alignement de la RD 917 – 15 mètres de l'alignement des autres routes départementales – 10 mètres de l'alignement de toutes voies publiques existantes ou projetées. Elles peuvent être implantées à l'alignement des voies piétonnes et espaces verts publics. Ces dispositions 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 **Aucune construction** 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.

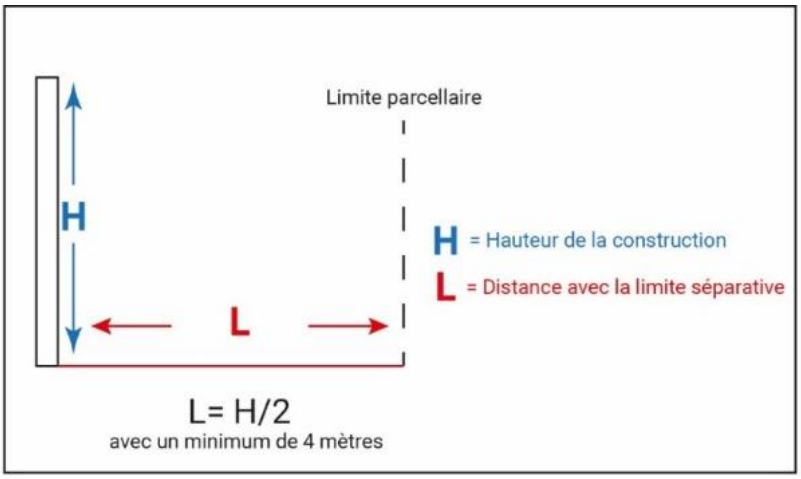
<table>
<tr><th colspan="2">SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</th></tr>
<tr><td>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</td><td>
<u>Pour les zones UEb et UEbi :</u>

Les nouvelles constructions peuvent être édifiées :
– soit à l’alignement d’une construction voisine existante ;
– soit en retrait par rapport à la voirie ou l’emprise publique.

<u>Pour la zone UE1 :</u>

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :
– soit à l’alignement des voies publiques existantes ou projetées,
– Soit à au moins à 5 mètres de l’alignement des voies publiques existantes ou projetées.

Elles peuvent être implantées à l’alignement des voies piétonnes et espaces verts publics.
</td></tr>
<tr><td>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</td><td>
<u>Pour toutes les zones UE (hors UE1) :</u>

Les nouvelles constructions doivent être implantées :
– Lorsqu’elles sont sur une parcelle en périphérie de zone (accolée à une autre zone qu’une zone UE) :
à une distance MINIMUM de 10 mètres de toute limite séparative
– Lorsqu’elles sont sur une parcelle au sein de la zone UE et accolée à d’autres parcelles de la zone UE :
la distance à respecter est d’H/2.
▪ Le retrait par rapport à la limite séparative ne peut pas être inférieur à 4 mètres


<u>Pour la zone UE1 :</u>

Les nouvelles constructions (hors locaux techniques et industriels des administrations et assimilés) doivent être implantées à une distance MINIMUM de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les locaux techniques et industriels des administrations et assimilés peuvent s’implanter en retrait ou en limite séparative (d’un côté).
</td></tr>
</table>

SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Implantation des constructions sur une même parcelle	**Pour toutes les zones UE (hors UE1) :** Les constructions non-contigües sur une même parcelle doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, avec **un écart minimum de 4 mètres** les séparant. **Pour la zone UE1 :** Non réglementé

SECTION B – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

Les clôtures

NB : Les caractéristiques des haies vives autorisées sont édictées dans l'OAP Patrimoine paysager et biodiversité.

Dans les zones UE indicées (i) :

Les clôtures empêchant le libre écoulement des eaux pluviales sont interdites.

Dans toutes les zones UE :

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2,20m en bordure des voies, sauf nécessité liée à l'activité.

Dans la zone UE1 :

Les dispositifs de clôtures choisis sont à claire-voie et doublés d'un traitement végétal.

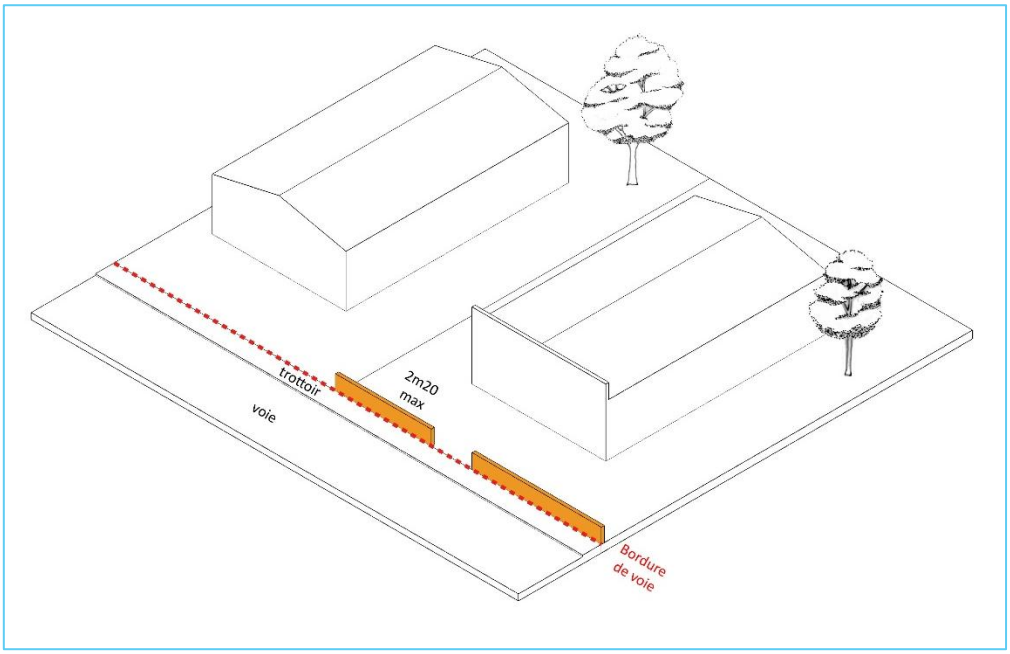
Dans toutes les zones UE :

Etant donné la nécessité de sécuriser ces sites et de protéger leurs usagers :

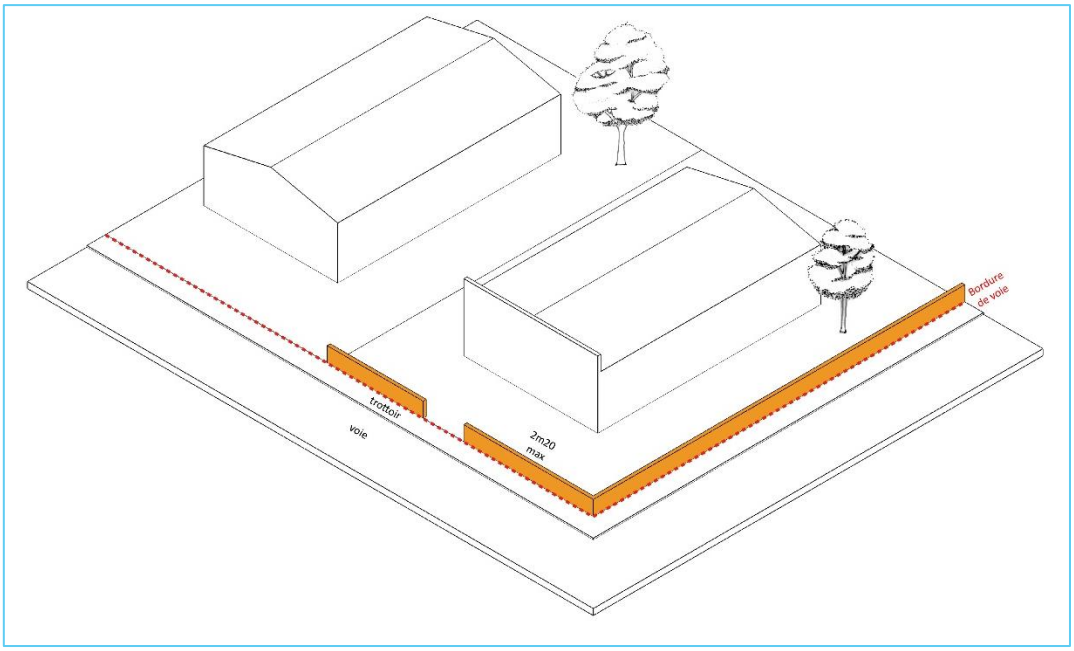
- **les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**
- **et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

... les clôtures établies pour ces deux sous-destinations pourront dépasser les hauteurs maximales citées.

Hauteurs maximales des clôtures* sur voirie pour toutes les zones UE :



Hauteurs maximales des clôtures* sur voirie pour toutes les zones UE, à l'angle de deux rues :



* hors clôtures des établissements d'enseignement, santé et action sociale et des locaux techniques et industriels des administrations et assimilés

SECTION C – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

SECTION D – TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

Traitement des reculs sur alignement (marge de recul)

Pour toutes les zones UE :

Les marges de recul par rapport aux voiries doivent être aménagées en espaces plantés.

Traitement des limites séparatives

Pour toutes les zones UE :

En limite séparative périphérique à la zone (lorsque la parcelle se trouve en périphérie de zone, c'est-à-dire accolée à une autre zone qu'une zone UE), une bande de 5 mètres doit être plantées d'arbres de haute tige.

En plus, pour les zones UEb et UEbi :

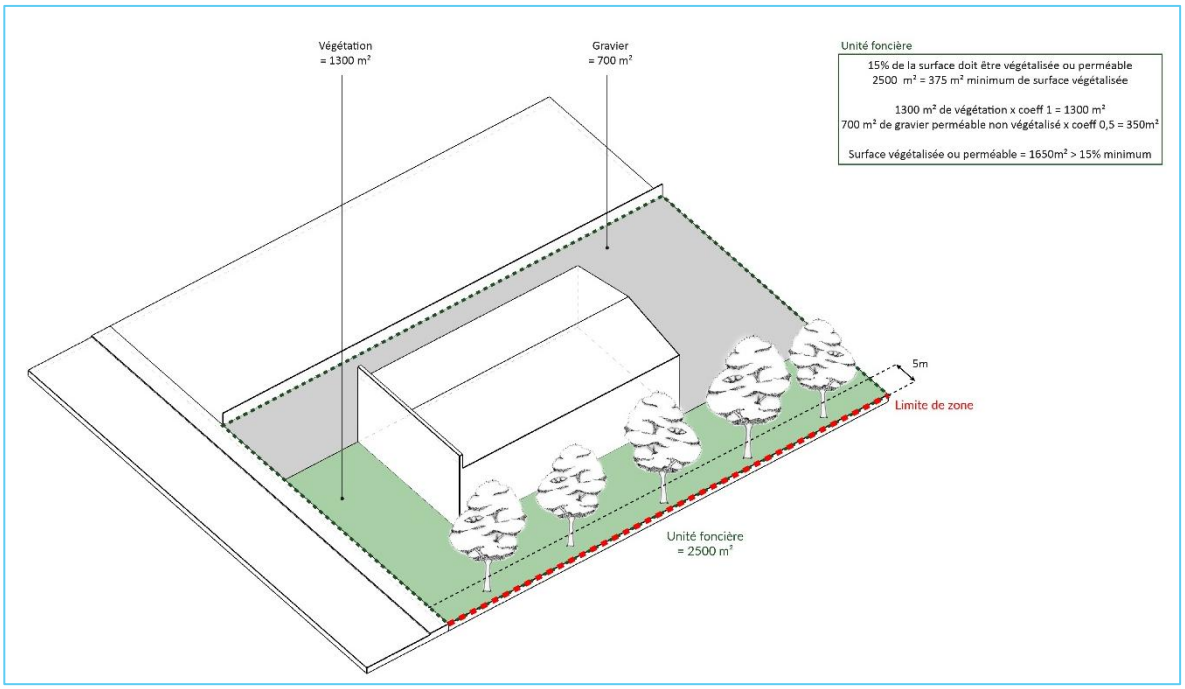
Les interstices entre ces arbres pourront accueillir du stationnement à condition :

- que celui-ci soit perméable,
- qu'il n'occasionne aucune gêne pour les sujets (préservation des racines, troncs et des houppiers)
- et que le traitement urbain et végétal global qui en résulte assure son rôle de transition paysagère qualitative entre la zone UE et la zone voisine.

Surface végétalisée ou perméable MINIMALE

Pour toutes les zones UE, hors zone UE1 et secteurs indicés (i) :

Un **MINIMUM de 15%** de la surface totale de l'unité foncière constitue des espaces végétalisés ou perméables.

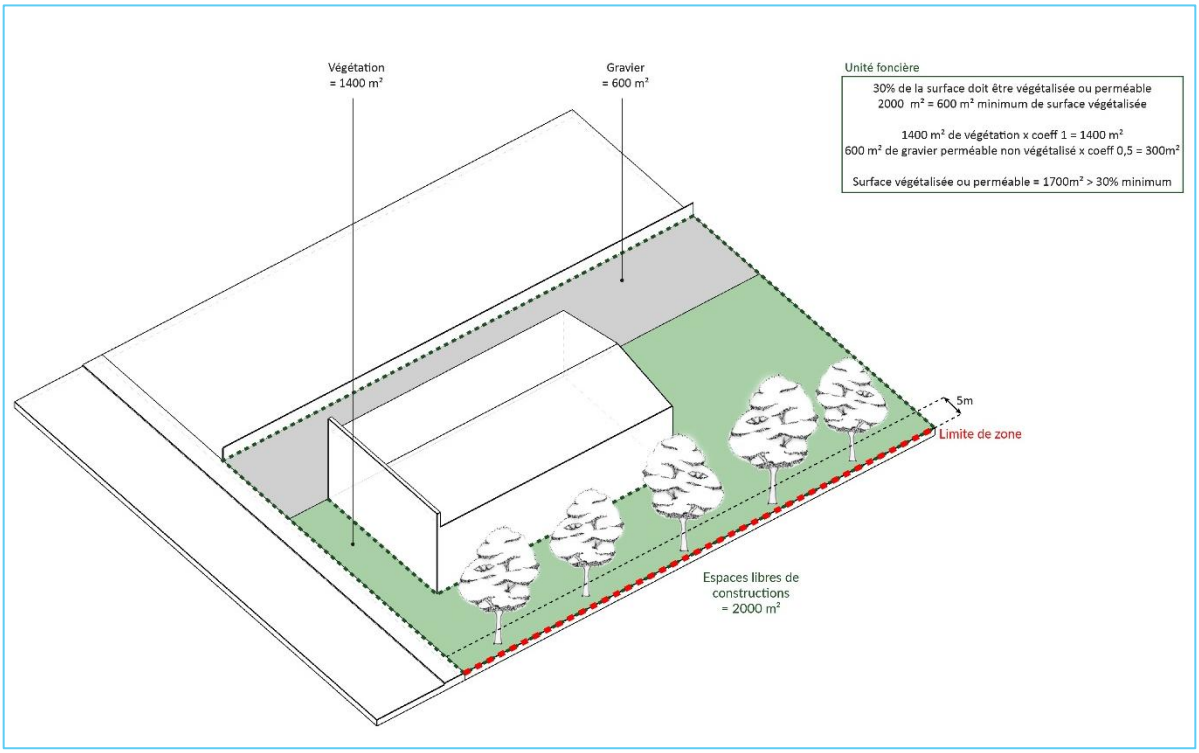


SECTION D – TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS

Surface végétalisée ou perméable MINIMALE (suite)

Sur la zone UE1 et les secteurs indicés (i) :

Un **MINIMUM de 30%** de la surface totale des espaces libres de construction constitue des espaces végétalisés ou perméables.



Pour la définition des espaces végétalisés ou perméables et modalités de calcul, se référer aux « Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones - Thème 2 - Section D – Traitement des espaces non bâtis »

<table>
<tr><th colspan="2">SECTION E – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</th></tr>
<tr><td colspan="2">Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.</td></tr>
<tr><td>Habitations</td><td><u>Pour les logements</u> :

Il est exigé :

– 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher …

– …avec au MINIMUM d'1 place par logement.</td></tr>
<tr><td>Commerces et activités de service</td><td rowspan="3"><u>Pour les constructions neuves et extensions :</u>

Il est demandé :

– un nombre de places de stationnement adapté et suffisant au regard :

▪ de la nature des constructions,

▪ de leur situation géographique,

▪ des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance (foisonnement envisageable)

▪ et de la desserte en transports collectifs.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

<u>En zone UE1, pour les bureaux :</u>

Il peut être réalisé 1 place MAXIMUM par tranche de 50m² de surface de plancher.</td></tr>
<tr><td>Autres activités de secteurs secondaire et tertiaire</td></tr>
<tr><td>Equipements d'intérêt collectif et de services publics</td></tr>
</table>

THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones

Dans le secteur UE1 :

Le traitement des eaux pluviales sur le site devra respecter le dossier Loi sur l'eau réalisé par Douaisis Agglo en mai 2023 :

- Assainissement à la parcelle :
  - La gestion des eaux pluviales des parcelles se fera en priorité par infiltration avec des aménagements hydrauliques consistant en la mise en place de noues, de bassins d'infiltration et de stockage ainsi que d'une structure réservoir. Ces ouvrages seront dimensionnés afin de restituer les débits naturels de ruissellement des eaux pluviales.
  - Les ouvrages de gestion des eaux pluviales permettront une gestion différenciée à la parcelle par l'infiltration naturelle dans les sols. On différenciera deux modes de gestion des eaux pluviales sur le site : sur les voiries créées, une rétention et une infiltration dans des noues ou bassins paysagers ; sur les voiries existantes, une injection dans les réseaux existants via canalisation.
- Assainissement de la plateforme routière :
  - Les eaux pluviales des voiries et parkings seront collectées par des réseaux d'assainissement étanches, équipés d'avaloirs.
  - Ces eaux seront décantées au moyen de regards de décantation situés en domaine privé.
  - Si les couches superficielles du sol ne sont pas assez perméables, les eaux de ruissellement peuvent être recueillies par un puits d'infiltration qui permettra de les infiltrer dans des couches de terrain plus perméables en profondeur.

LA ZONE UI

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 3 du présent règlement).

La zone **UI** 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 UI est concernée par trois sous-secteurs :

- **UIc** : Zone d'activités de Dorignies concerné par la protection de la ressource en eau ;
- **UIci** : Zone d'activités de Dorignies concernée par la protection de la ressource en eau et par un risque inondation ;
- **UIi** : Zone d'activités de Dorignies concernée par un risque inondation.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Dans l'ensemble des zones UI :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Bureau	X		
	Entrepôt	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale	X		
	Équipements sportifs			X
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	X		
	Salle d'art et de spectacles			X
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieux de culte			X

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Autres activités	Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles ou matériaux de démolition			X
	Les dépôts d'hydrocarbures s'ils ne sont pas liés à l'activité en place			X
	Le stationnement des résidences mobiles hors terrain aménagé dédié			X
	Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs			X
	L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières			X

Dans les zones UI - Usages et affectations des sols, constructions, installations et types d'activités autorisées sous conditions

Sont admis sous réserve des interdictions précitées, et des conditions ci-listées :

- Le **changement de destination** des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite.
- Les **établissements industriels soumis à autorisation ou déclaration** sous réserve de l'autorisation de localisation et d'ouverture d'activités délivrée par l'autorité administrative 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 règlementation en vigueur.
- Les constructions, les extensions et les transformations à destination de **commerces de gros** et leurs annexes à condition :
    - qu'ils soient liés aux activités de la zone et aux besoins de toute nature de leurs occupants.
    - qu'ils ne produisent pas de nuisances.
- Les **dépôts**, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les **logements** et leurs annexes, destinés aux résidences des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour d'assurer la surveillance ou la sécurité des établissements ou services de la zone.
- **Les extensions et transformations** des **restaurants** à condition qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLU et qu'elles respectent la règlementation en vigueur. Toute nouvelle construction à destination de restauration en dehors de ces conditions est interdite.

<u>En plus</u>, dans la zone UIc :

- Tout aménagement, projet ou construction sur le secteur doit s'assurer de **ne porter aucune atteinte négative à la nappe**, tant quantitative (recharge de la nappe) que qualitative (qualité des eaux), notamment :
    - Les **dépôts aériens ou en fosses**, de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer l'eau sont interdits si l'aménagement est fait de telle sorte qu'à la suite d'un incident, les produits répandus puissent se propager ou polluer les eaux souterraines.
    - 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.

<u>En plus</u>, dans les secteurs UI indicés « i » :

<u>Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :</u>

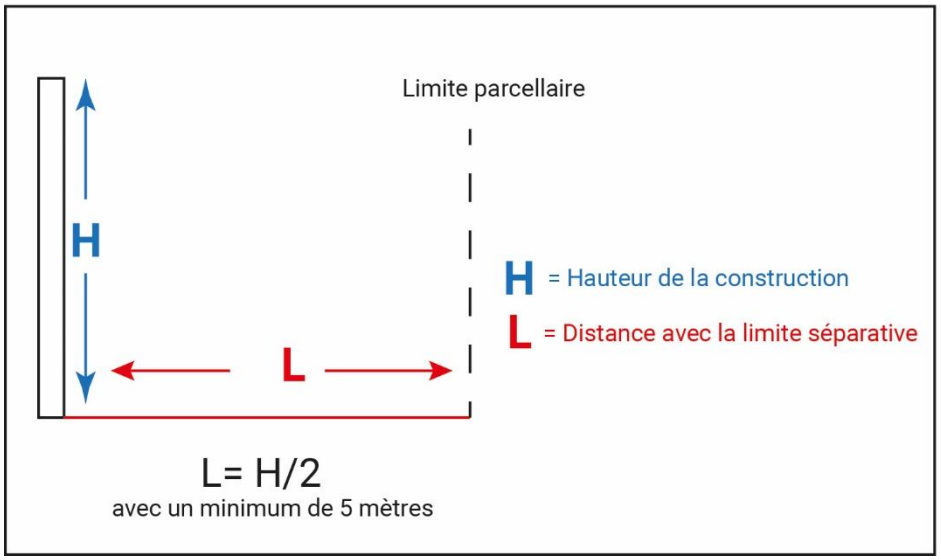
- Les reconstructions des infrastructures et du bâti existant, si leur destruction est liée aux inondations.
- Les affouillements (hors affouillements liés à l'édification des constructions autorisées).
- Dans le cadre de nouvelles constructions ou d'extensions, les caves et sous-sols.
- Les remblais constituant un barrage à l'écoulement de l'eau.

Toute nouvelle construction devra accompagner sa demande d'autorisation d'urbanisme d'une notice de prise en compte du risque.

THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Emprise au sol maximale des constructions	60% de l'unité foncière
Hauteur maximale des constructions	**Construction à usage d'habitation :** 12 mètres au faîtage **Autres constructions :** non réglementé
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	**Les nouvelles constructions** : Elles doivent être édifiées : – à une distance **MINIMUM de 10 mètres** de l'alignement des toutes voies publiques existantes ou projetées. **Exceptions :** 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. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la **reconstruction après sinistre** de bâtiments existants. 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.

<table>
<tr><th colspan="2">SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</th></tr>
<tr><td>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</td><td>
<u>Les nouvelles constructions</u> :

Elles doivent être implantées :
- Pour les lots inférieurs à 6000m² : à une distance calculée de H/2
▪ Le retrait par rapport à la limite séparative ne peut pas être inférieur à 5 mètres


- Pour les lots supérieurs à 6000m² : à une distance MINIMUM 10 mètres par rapport à la limite séparative.
- Pour les bâtiments de faible importance ne dépassant pas 4 mètres de hauteur : à une distance MINIMUM de 4 mètres des limites séparatives.

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.
</td></tr>
<tr><td>Implantation des constructions sur une même parcelle</td><td>Les constructions non-contigües sur une même parcelle doivent être implantées en retrait l'une de l'autre avec un écart MINIMUM de 4 mètres les séparant.</td></tr>
</table>

SECTION B – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

Les clôtures

NB : Les caractéristiques des haies vives autorisées sont édictées dans l'OAP Patrimoine paysager et biodiversité.

Pour les zones UI indicé « i » :

Les clôtures empêchant le libre écoulement des eaux pluviales sont interdites.

Pour toutes les zones UI :

En bordure de voies de circulation :

- **Les clôtures** sont facultatives.
    - En cas d'absence de clôtures : des éléments infranchissables aux véhicules doivent délimiter le (ou les) accès autorisé(s) à la parcelle.
- En cas de pose de clôtures, celles-ci doivent :
    - A l'angle de deux voies :
        - ne pas dépasser une hauteur de 1 mètre sur une longueur de 50 mètres pour les voies publiques extérieures à la zone,
        - ne pas dépasser une hauteur de 1 mètre sur une longueur de 35 mètres pour les voies publiques intérieures à la zone.
    - Comporter obligatoirement sur une largeur de 3 mètres MINIMUM :
        - soit une haie plantée ;
        - soit un espace planté de couvert végétal.
    - Ces haies peuvent être doublées d'un grillage de type treillis soudé métallique d'une hauteur MAXIMALE de 2 mètres.

En limites séparatives :

- Les clôtures sont composées :
    - soit d'un grillage de type treillis soudé métallique laissé à claire-voie ;
    - soit d'un grillage synthétique solide laissé à claire-voie ;
    - peint ;
    - d'une hauteur MAXIMALE de 2 mètres ;
    - et doublé d'une haie vive.

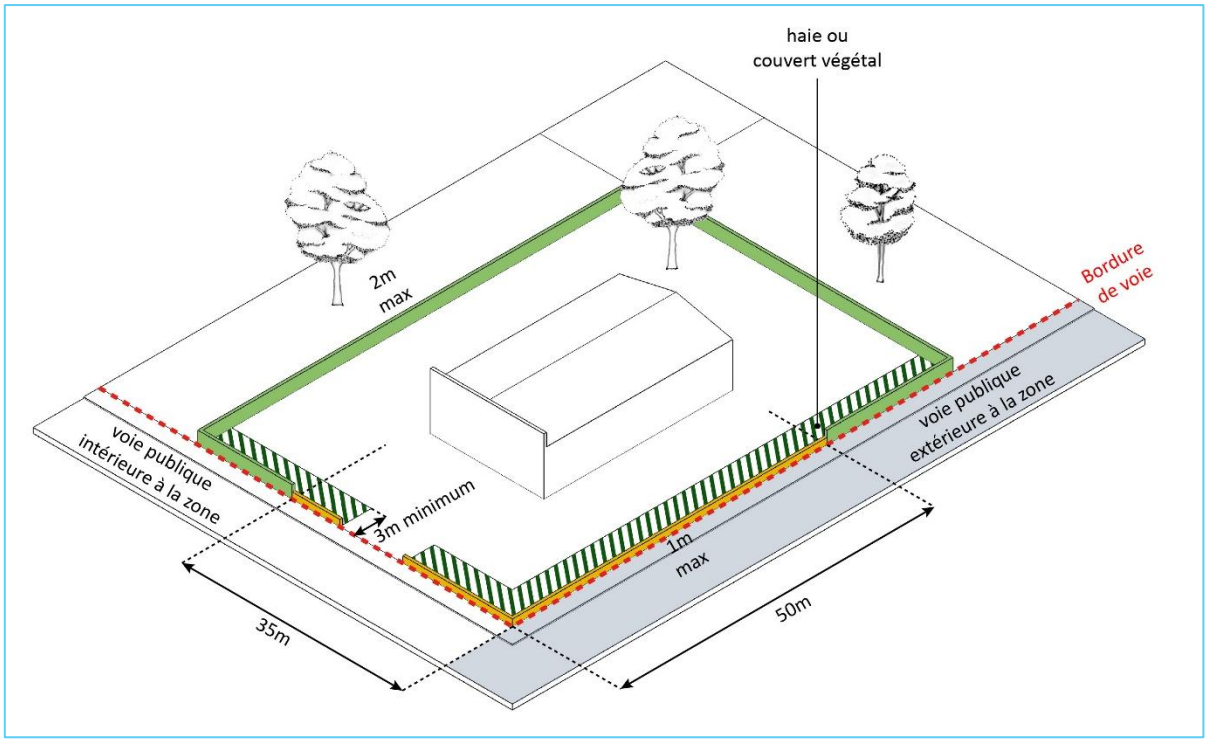
Cf. schéma ci-après.

Etant donné la nécessité de sécuriser ces sites et de protéger leurs usagers :

- **les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**
- **et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

... les clôtures établies pour ces deux sous-destinations pourront dépasser les hauteurs maximales citées.

Les clôtures* en zone UI :



* hors clôtures des établissements d'enseignement, santé et action sociale et des locaux techniques et industriels des administrations et assimilés

SECTION C – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

SECTION D – TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS
Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones. Le nombre minimum d'arbres à planter doit être d'un arbre de haute tige pour 100m² de surface engazonnée ou de couvert végétal, et tout arbre abattu doit être remplacé. Les marges de recul par rapport aux voiries devront être traitées par un espace planté qualitatif. **Un minimum de 15% de la surface totale de l'unité foncière constitue des espaces végétalisés ou perméables.** Pour la définition des espaces végétalisés ou perméables et modalités de calcul, se référer aux « Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones (Partie 3) - Thème 2 - Section D – Traitement des espaces non bâtis »

<table>
<tr><th colspan="2">SECTION E – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</th></tr>
<tr><td colspan="2">Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.</td></tr>
<tr><td>Habitations</td><td rowspan="4"><u>Pour les constructions neuves et extensions :</u>

Il est demandé :
– un nombre de places de stationnement adapté et suffisant au regard :
▪ de la nature des constructions,
▪ de leur situation géographique,
▪ des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance (foisonnement envisageable)
▪ et de la desserte en transports collectifs.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.</td></tr>
<tr><td>Commerces et activités de service</td></tr>
<tr><td>Autres activités de secteurs secondaire et tertiaire</td></tr>
<tr><td>Equipements d'intérêt collectif et de services publics</td></tr>
</table>

THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

LA ZONE UM

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 3 du présent règlement).

La zone UM est une zone urbaine regroupant les installations militaires nécessaires à la Défense Nationale.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone UM :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Bureau		X	
	Entrepôt		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale		X	
	Équipements sportifs		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés		X	
	Salle d'art et de spectacles			X
	Autres équipements recevant du public		X	
	Lieux de culte			X

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Autres activités	Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles ou matériaux de démolition			X
	Les dépôts d'hydrocarbures s'ils ne sont pas liés à des activités autorisées sur la zone.			X
	Le stationnement des résidences mobiles hors terrain aménagé dédié			X
	Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs			X
	L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières			X

Dans la zone UM - Usages et affectations des sols, constructions, installations et types d'activités autorisées sous conditions

Sont admis sous réserve des interdictions précitées, et des conditions ci-listées :

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite
- Toutes les constructions ou installations destinés aux fonctions de **restauration, bureaux, entrepôts, et équipements d'intérêt collectif et services publics** (hors salle d'art et de spectacle) à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de la Défense Nationale.
- Les constructions à usage d'**habitation** et leurs annexes, destinés aux logements destinés au personnel ressortissant de la Défense.
- Les **établissements industriels** soumis à autorisation ou déclaration sous réserve de l'autorisation de localisation et d'ouverture d'activités délivrée par l'autorité administrative 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 règlementation en vigueur.
- Les **dépôts**, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone.

THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Emprise au sol des constructions	Non réglementé
Hauteur maximale des constructions	12 mètres au faîtage
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Non réglementé.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Non réglementé.
Implantation des constructions sur une même parcelle	Les constructions non-contigües sur une même parcelle doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, avec **un écart minimum de 4 mètres** les séparant.

SECTION B – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS
Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.
Les clôtures
NB : Les caractéristiques des haies vives autorisées sont édictées dans l'OAP Patrimoine paysager et biodiversité. Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2,20 mètres en bordure des voies, sauf nécessité liée à l'activité.

SECTION C – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

SECTION D – TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS
Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

<table>
<tr><th colspan="2">SECTION E – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</th></tr>
<tr><td colspan="2">Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.</td></tr>
<tr><td>Habitations</td><td rowspan="4"><u>Pour toutes les constructions</u> :

Il est demandé :

– un nombre de places de stationnement adapté et suffisant au regard :
▪ de la nature des constructions,
▪ de leur situation géographique,
▪ des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance (foisonnement envisageable)
▪ et de la desserte en transports collectifs.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.</td></tr>
<tr><td>Commerces et activités de service</td></tr>
<tr><td>Autres activités de secteurs secondaire et tertiaire</td></tr>
<tr><td>Equipements d'intérêt collectif et de services publics</td></tr>
</table>

THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

LA ZONE US

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 3 du présent règlement).

La zone US est une zone urbaine réservée aux installations liées aux activités sportives et de loisirs à rayonnement supraterritorial.

Elle comporte un sous-secteur :

- **USi** : Zone urbaine réservée aux installations d'activités sportives et de loisirs concernée par un risque inondation.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone US :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Bureau			X
	Entrepôt			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale			X
	Équipements sportifs	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés		X	
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Lieux de culte			X
Autres activités	Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles ou matériaux de démolition			X
	Les dépôts d'hydrocarbures s'ils ne sont pas liés à des activités autorisées sur la zone.			X
	Le stationnement des résidences mobiles hors terrain aménagé dédié			X
	Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs			X
	L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières			X

Dans l'ensemble de la zone US - Usages et affectations des sols, constructions, installations et types d'activités AUTORISEES SOUS CONDITIONS.

Sont admis sous réserve des interdictions précitées, et des conditions ci-listées :

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite.
- Les **logements** et leurs annexes, destinés aux résidences des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour d'assurer la surveillance ou la sécurité des établissements ou services de la zone

- Concernant la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés, elle concerne :

  Les lignes électriques HTB[4] :

  Les « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

  La hauteur de ces ouvrages n'est pas réglementée.

  Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV).

  Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour ces « constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

  Les postes de transformations :

  Les règles relatives :

  - à la hauteur,
  - aux types de clôtures,
  - à la surface minimale des terrains à construire,
  - à l'emprise au sol des constructions,
  - à la performance énergétique et environnementale des constructions,
  - aux conditions de desserte des terrains par la voie publique,
  - aux conditions de desserte par les réseaux publics,
  - aux implantations par rapport aux voies publiques,
  - aux implantations par rapport aux limites séparatives,
  - aux aires de stationnement,
  - aux espaces libres,

  …ne s'appliquent pas aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

  Concernant la règle relative à l'aspect extérieur des constructions, l'équipement devra rechercher à présenter un coloris qui s'intègre harmonieusement avec son environnement.

[4] Se référer au plan des servitudes d'utilité publique pour leur localisation (servitude I4).

<u>En plus</u>, dans les secteurs US indicés « i » :

<u>Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :</u>

- Les reconstructions des infrastructures et du bâti existant, si leur destruction est liée aux inondations.
- Les affouillements (hors affouillements liés à l'édification des constructions autorisées).
- Dans le cadre de nouvelles constructions ou d'extensions, les caves et sous-sols.
- Les remblais constituant un barrage à l'écoulement de l'eau.

Toute nouvelle construction devra accompagner sa demande d'autorisation d'urbanisme d'une notice de prise en compte du risque.

THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Emprise au sol des constructions	**Non réglementé**
Hauteur maximale des constructions	**Pour toutes les constructions (hors habitations) :** 30 mètres au faîtage **Pour les habitations :** 12 mètres au faîtage
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	**Les nouvelles constructions :** Elles doivent être implantées à une distance MINIMUM de : - **10 mètres de l'alignement des routes départementales.** - **4 mètres de l'alignement des autres voies.**
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Toute construction doit être implantée à une distance MINIMUM de : - **4 mètres des limites séparatives.**
Implantation des constructions sur une même parcelle	Les constructions non-contigües sur une même parcelle doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, avec **un écart minimum de 4 mètres** les séparant.

SECTION B – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS
Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.
Les clôtures
NB : Les caractéristiques des haies vives autorisées sont édictées dans l'OAP Patrimoine paysager et biodiversité. Les clôtures doivent être constituées par des haies vives doublées ou non par un grillage laissé à claire-voie ou par des barrières en bois laissée à claire-voie. **En plus, pour les zones US indicées « i » :** Les clôtures empêchant le libre écoulement des eaux pluviales sont interdites

SECTION C – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

SECTION D – TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS
Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones. Tous les terrains : – non bâtis, – ou non aménagés en aire dédiée à des activités sportives ou à de l'événementiel, …doivent être plantés.

SECTION E – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	
Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.	
Habitations **Commerces et activités de service** **Autres activités de secteurs secondaire et tertiaire** **Equipements d'intérêt collectif et de services publics**	**Pour toutes les constructions**, il est demandé **:** – **un nombre de places de stationnement adapté et suffisant** au regard : ▪ de la nature des constructions, ▪ de leur situation géographique, ▪ des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance (foisonnement envisageable) ▪ et de la desserte en transports collectifs. Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

LA ZONE A

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 3 du présent règlement).

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole dispose de plusieurs secteurs et d'un sous-secteur :

- **Ac :** Secteur concerné par la protection de la ressource en eau ;
- **Ai** : Secteur concerné par un risque inondation
- **Ap :** Secteur concerné par une coupure d'urbanisation qui concourt au maintien du paysage rural et naturel du territoire ;
- **Apv :** Secteur permettant l'installation d'énergies renouvelables.

Elle compte également un sous-secteur :

- **Aci** : Zone agricole concernée par la protection de la ressource en eau et par un risque inondation

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Dans l'ensemble des zones A :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Bureau			X
	Entrepôt		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale			X
	Équipements sportifs			X
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés		X	
	Salle d'art et de spectacles			X
	Autres équipements recevant du public			X
	Lieux de culte			X

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Autres activités	Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles ou matériaux de démolition			X
	Les dépôts d'hydrocarbures s'ils ne sont pas liés à l'activité en place			X
	Le stationnement des résidences mobiles hors terrain aménagé dédié			X
	Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs			X
	L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières			X

Dans l'ensemble des zones A - Usages et affectations des sols, constructions, installations et types d'activités AUTORISEES SOUS CONDITIONS.

Sont admis sous réserve des interdictions précitées, et des conditions ci-listées :

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite et réponde aux conditions ci-dessous.
- La construction des **logements** et leurs annexes strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (activités courantes, surveillance et entretien).
    - 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.
- La reconstruction de tout bâtiment après sinistre à condition :
    - d'une emprise au sol identique à la précédente,
    - que la destination de la construction ne nuise pas à l'activité agricole ou forestière environnante.
- La construction d'**entrepôts** à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et constituent un prolongement de l'acte de production.

Afin de permettre la diversification de l'activité agricole, les bâtiments repérés au Zonage « prescriptions urbaines » pourront modifier leur destination vers les activités suivantes :

- **artisanat et commerce de détail,**
- **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,**
- **restauration,**
- **autres hébergements touristiques**,

…dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère et 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'activité) et constituent un prolongement de l'acte de production ou ont pour support l'exploitation.

- Concernant la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :

  Pour les lignes électriques HTB[5] :

  Les « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

  La hauteur de ces ouvrages n'est pas réglementée.

  Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV).

  Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour ces « constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

  S'agissant des postes de transformations :

  Les règles relatives :

  - à la hauteur,
  - aux types de clôtures,
  - à la surface minimale des terrains à construire,
  - à l'emprise au sol des constructions,
  - à la performance énergétique et environnementale des constructions,
  - aux conditions de desserte des terrains par la voie publique,
  - aux conditions de desserte par les réseaux publics,
  - aux implantations par rapport aux voies publiques,
  - aux implantations par rapport aux limites séparatives,
  - aux aires de stationnement,
  - aux espaces libres,

  …ne s'appliquent pas aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

  Concernant la règle relative à l'aspect extérieur des constructions, l'équipement devra rechercher à présenter un coloris qui s'intègre harmonieusement avec son environnement.

  Il est également à noter qu'une partie de la zone est concernée par le passage d'un pypeline d'hydrocarbures (cf. Servitudes d'Utilité Publique) :

  - A ce titre, sont autorisées sur la zone les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune ;
  - Par ailleurs, En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 01 juillet 2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire : http://www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr

[5] Se référer au plan des servitudes d'utilité publique pour leur localisation (servitude I4).

En plus, dans le secteur Ac :

- Tout aménagement, projet ou construction sur le secteur doit s'assurer de **ne porter aucune atteinte négative à la nappe**, tant quantitative (recharge de la nappe) que qualitative (qualité des eaux), notamment :
    - 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.

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, de produits chimiques, organiques ou minéraux et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines si les aires de stockage, de remplissage ou de soutirage sont conçues et aménagés 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.

En plus, dans le secteur Ap :

Toutes les constructions autorisées (cf. tableau) le sont, sous-réserve :

- des conditions édictées ci-dessus (cf. « Dans l'ensemble de la zone A - Usages et affectations des sols, constructions, installations et types d'activités AUTORISEES SOUS CONDITIONS »)
- ET d'une insertion paysagère qui ne remette pas en cause l'existence de la coupure d'urbanisation. Une attention particulière sera portée sur :
    - la hauteur des constructions,
    - et le recours à des clôtures végétales ou un aménagement paysager planté autour des constructions et aménagements.

En plus, dans le secteur Apv :

Sont autorisées :

- toutes les constructions ou installations liées à un développement des énergies renouvelables,
    - notamment en permettant la réalisation de locaux techniques et industriels des administrations et assimilés.
- SOUS RESERVE que ces constructions :
    - n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol,
    - présentent une insertion paysagère végétalisée pour limiter les co-visibilités,
    - et assurent un retour possible vers l'exercice d'une activité agricole ou pastorale après retrait des dispositifs.

<u>En plus</u>, dans les secteurs A indicés « i » :

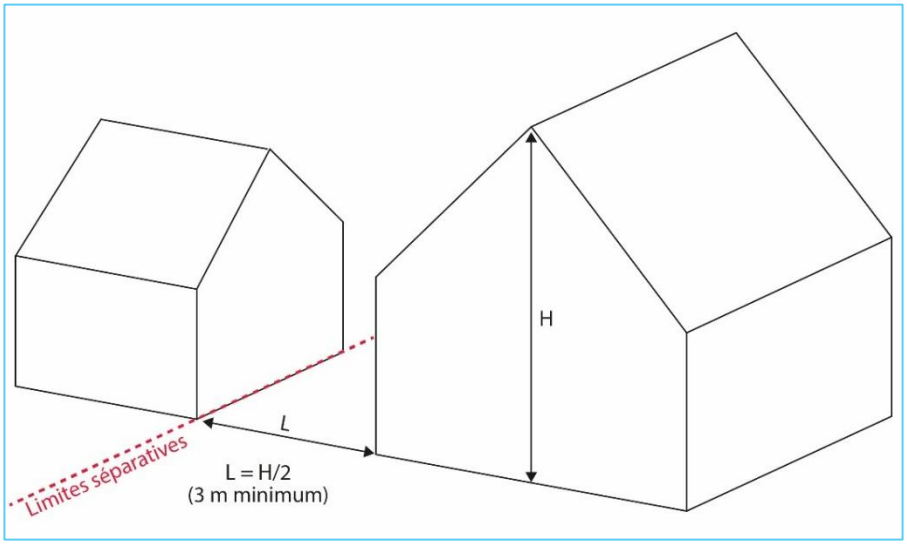
<u>Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :</u>

- Les reconstructions des infrastructures et du bâti existant, si leur destruction est liée aux inondations.
- Les affouillements (hors affouillements liés à l'édification des constructions autorisées).
- Dans le cadre de nouvelles constructions ou d'extensions, les caves et sous-sols.
- Les remblais constituant un barrage à l'écoulement de l'eau.

La hauteur du premier niveau de plancher d'une construction doit être à 0, 30 mètre minimum au-dessus du niveau de la voirie qui la dessert.

THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Emprise au sol maximale des constructions	**Pour les nouvelles constructions à destination de logement :** – 100 m² **Pour les abris de jardins et annexes liés au sein des destinations habitation et commerce et activités de service** : – 5m² d'emprise au sol **Pour toutes les sous-destinations autorisées au sein des destinations habitation et commerce et activités de service :** L'extension des constructions est admise dans une limite de + 10% maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant.
Hauteur maximale des constructions	**Pour les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière et les entrepôts :** 15 mètres au faîtage **Pour toutes les autres destinations :** 9 mètres au faîtage **Les abris de jardin et annexes liés aux sous-destinations autorisées au sein des destinations habitation et commerce et activités de service** ne pourront présenter une hauteur de plus de 3 mètres au faîtage.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les nouvelles constructions doivent être édifiées avec un retrait MINIMUM de : – **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 par rapport à l'alignement des routes départementales**, autres que la RD917. – **5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies** et emplacements réservés pour création de voies. – **15 mètres par rapport à la Scarpe.**

<table>
<tr><th colspan="2">SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</th></tr>
<tr><td>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</td><td>Les nouvelles constructions doivent être implantées :
- Soit sur au moins l’une des limites séparatives si la parcelle mitoyenne est en zone A.
- Soit en retrait de la limite séparative, à une distance de H/2
▪ Le retrait par rapport à la limite séparative ne peut pas être inférieur à 3 mètres.
▪ Ce retrait minimal est réduit à 1 mètre pour les constructions de type annexes dont l’emprise au sol est inférieure ou égale à 5 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 m.

</td></tr>
<tr><td>Implantation des constructions sur une même parcelle</td><td>Les constructions non-contigües sur une même parcelle doivent être implantées en retrait l’une de l’autre, avec un écart minimum de 3 mètres les séparant.</td></tr>
</table>

SECTION B – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

Les clôtures

NB : Les caractéristiques des haies vives autorisées sont édictées dans l'OAP Patrimoine paysager et biodiversité.

Pour toutes les zones A :

Les clôtures des sièges d'activités doivent être constituées par :

- soit des haies vives doublées ou non d'un grillage.
- soit des barrières en bois.

Les clôtures pleines doivent être justifiées par des motifs précis relevant d'une nécessité fonctionnelle ou de sécurisation liée à l'activité agricole. Autrement, les dispositifs choisis doivent être à claire-voie.

Les clôtures des habitations sur rue et en limites séparatives dans la bande de recul, sont limitées à une **hauteur MAXIMALE de 1,80 mètre** et doivent être composées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté :
  - soit d'une haie vive ;
  - soit d'une grille ouvragée laissée à claire-voie, et doublé d'une haie-vive ;
  - soit d'un dispositif à claire-voie, et doublé d'une haie-vive.
- soit d'une haie vive, doublée éventuellement d'un grillage résistant ou d'un treillis soudé laissé à claire-voie.

Les clôtures des habitations sur cour, fond de jardin et limites séparatives hors marge de recul, sont limitées à une **hauteur MAXIMALE de 2 mètres** et doivent être composées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté soit :
  - d'une haie vive ;
  - d'une grille ouvragée ;
  - d'un grillage résistant ;
- soit d'une grille ouvragée ou d'un grillage résistant ;
- soit d'une haie vive, doublée éventuellement d'un grillage résistant ou d'un treillis soudé.

Les dispositifs pleins sont autorisés dans les conditions des règles édictées ici (hauteur) et dans les « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones (Partie 3 – Thème 2 – Section B) »

Des références photographiques pour chaque type de clôture sont consultables en annexes du présent Règlement : Annexes – Chapitre 1 : Lexique - Clôture.

En plus, pour les zones A indicées « i » :

Les clôtures empêchant le libre écoulement des eaux pluviales sont interdites.

En plus, pour la zone Apv :

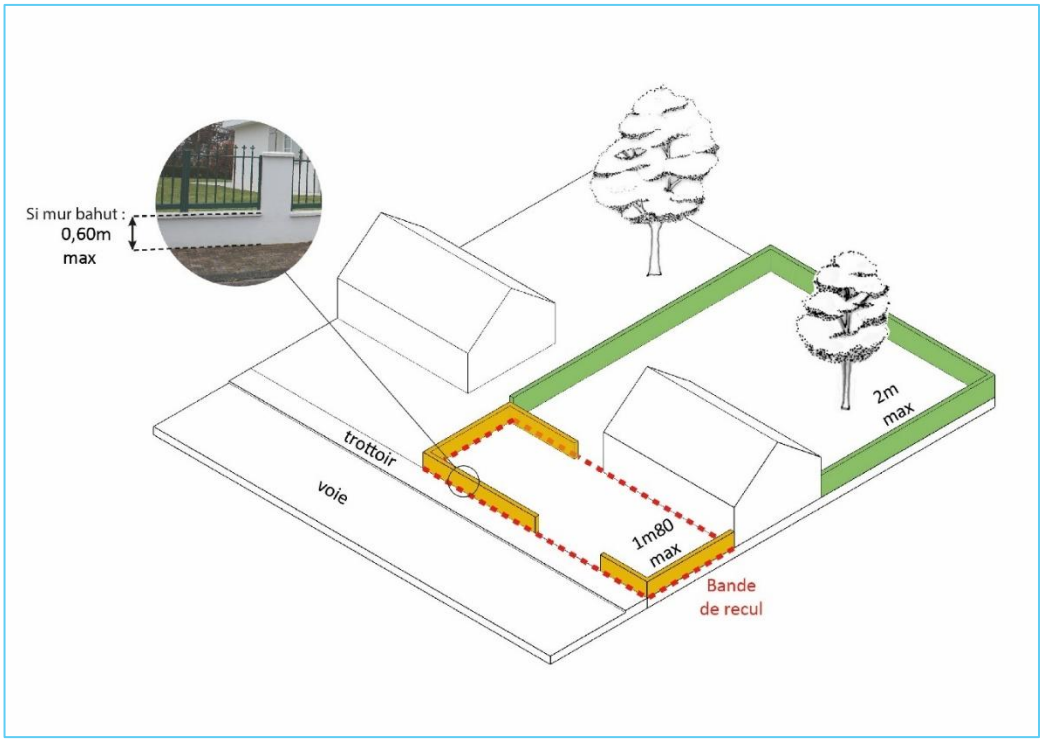
- L'ensemble de la zone doit présenter une clôture assurant la sécurité du site et sa bonne intégration paysagère.
- La clôture sera doublée d'un traitement végétal.

SECTION B – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

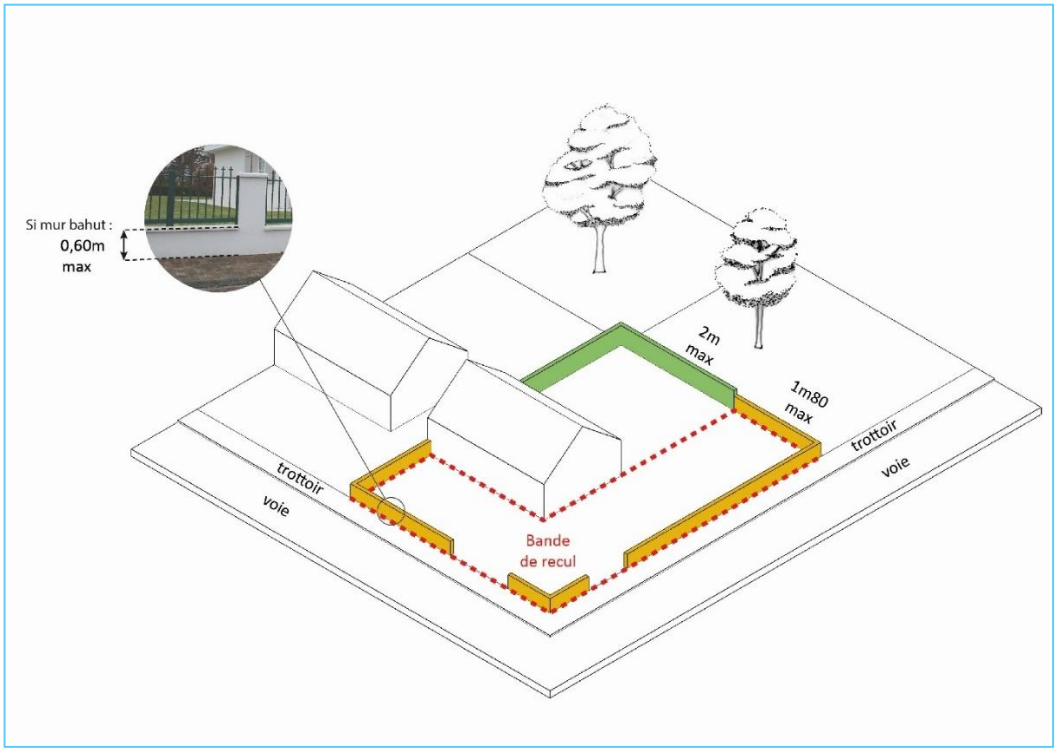
Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

Les clôtures (suite)

Hauteurs maximales des clôtures pour les habitations en zone A :



Hauteurs maximales des clôtures pour les habitations en zone A, à l'angle de deux voies :



SECTION C – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

SECTION D – TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS
Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones. Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, un accompagnement végétal (bosquets, haies arborées, …) doit être prévu autour de ces bâtiments. Les éventuels fossés et haies bocagères doivent être maintenus ou recréés. En cas de remplacement, les plantations seront de valeur écologique équivalente ou supérieure (cf. OAP Patrimoine paysager et biodiversité).

SECTION E – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	
Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.	
Habitations	Non réglementé
Commerces et activités de service	
Autres activités de secteurs secondaire et tertiaire	
Exploitation agricole et forestière	
Equipements d'intérêt collectif et de services publics	

THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

LA ZONE N

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 3 du présent règlement).

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, naturels, boisés et/ou majoritairement végétalisés à protéger, soit dans le cadre d'une exploitation forestière, soit pour leur valeur écologique, historique, paysagère et/ou esthétique.

Ils ont une importance majeure dans le tissu douaisien, tant par leur rôle dans le développement de la biodiversité, par leur participation au réseau de la trame verte, bleue, brune et sombre locale et à la lutte contre les effets du changement climatique (îlots de fraîcheur) que par le cadre de vie qualitatif qu'ils offrent aux douaisiens.

La zone naturelle se décline de plusieurs secteurs :

- **Ni** : Zone naturelle concernée par un risque inondation ;
- **Np** : Secteur dédié aux parcs et jardins ainsi qu'aux cimetières paysagers ;
- **Nj** : Secteur correspondant à des espaces de jardins ouvriers et/ou partagés ;
- **Nl** : Secteur correspondant à des espaces de sports et loisirs ;
- **Npv** : Secteur possible pour l'installation d'énergie renouvelable.

Elle comporte également plusieurs sous-secteurs :

- **Npi** : Zone naturelle dédiée aux parcs, jardins et cimetières concernée par un risque inondation ;
- **Nji** : Zone naturelle dédiée aux jardins ouvriers concernée par un risque inondation ;
- **Nli** : Zone naturelle dédiée à des espaces de sports et de loisirs concernée par un risque inondation.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Dans l'ensemble des zones N :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Bureau			X
	Entrepôt			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale			X
	Équipements sportifs		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés		X	
	Salle d'art et de spectacles			X
	Autres équipements recevant du public			X
	Lieux de culte			X

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Autres activités	Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles ou matériaux de démolition			X
	Les dépôts d'hydrocarbures			X
	Le stationnement des résidences mobiles hors terrain aménagé dédié			X
	Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs			X
	L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières			X

Dans l'ensemble des zones N - Usages et affectations des sols, constructions, installations et types d'activités AUTORISEES SOUS CONDITIONS.

Sont admis sous réserve des interdictions précitées, et des conditions ci-listées :

- Le **changement de destination** des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite.
- 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.
- L'**utilisation des matériaux inertes pour combler** les affouillements autorisés, sous réserve qu'ils ne correspondent pas à des déchets valorisés d'origine industrielle ou provenant de la démolition de constructions.

- Concernant la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :

  Les lignes électriques HTB[6] :

  Les « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

  La hauteur de ces ouvrages n'est pas réglementée.

  Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV).

  Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour ces « constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

[6] Se référer au plan des servitudes d'utilité publique pour leur localisation (servitude I4).

- Les postes de transformations :

  Les règles relatives :

  - à la hauteur,
  - aux types de clôtures,
  - à la surface minimale des terrains à construire,
  - à l'emprise au sol des constructions,
  - à la performance énergétique et environnementale des constructions,
  - aux conditions de desserte des terrains par la voie publique,
  - aux conditions de desserte par les réseaux publics,
  - aux implantations par rapport aux voies publiques,
  - aux implantations par rapport aux limites séparatives,
  - aux aires de stationnement,
  - aux espaces libres,

  …ne s'appliquent pas aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

  Concernant la règle relative à l'aspect extérieur des constructions, l'équipement devra rechercher à présenter un coloris qui s'intègre harmonieusement avec son environnement.

En plus, dans la zone N :

- Toute nouvelle construction est interdite en zone N.
- L'**extension des constructions existantes** avant la date d'approbation du PLU, sous réserve que l'agrandissement de la bâtisse ne représente pas plus de 10% de l'emprise au sol de la construction existante.

Dans le secteur Np :

Sont admis sous réserve des interdictions précitées, et des conditions ci-listées :

- Les aménagements liés aux **activités sportives, récréatives et de loisirs** des parcs ;
- Les aménagements liés aux cimetières et leurs fonctions à condition que ceux-ci s'accompagnent d'un paysagement végétalisé ;
- ainsi que les constructions nécessaires à ces parcs et cimetières.

Dans le secteur Nj :

Sont admis sous réserve des interdictions précitées, et des conditions ci-listées :

- Les **aménagements liés aux jardins** ainsi que les **abris de jardins**.

Dans le secteur Nl :

Sont admis sous réserve des interdictions précitées, et des conditions ci-listées :

- Les constructions ou installations liées aux **activités sportives ou de loisirs**.
- Les **logements** et leurs annexes, destinés aux résidences des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour d'assurer la surveillance ou la sécurité des établissements ou services de la zone.

Dans le secteur Npv :

Sont autorisées :

- toutes les **constructions ou installations liées au développement des énergies renouvelables**…
  - notamment en permettant la réalisation de locaux techniques et industriels des administrations et assimilés.
- sous réserve que ces constructions :
  - n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol,
  - présentent une insertion paysagère végétalisée pour limiter les co-visibilités,
  - et assurent un retour possible vers l'exercice d'une activité agricole ou une fonction naturelle après retrait des dispositifs.

Concernant la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :

Il est à noter qu'une partie de la zone Npv est concernée par le passage d'un pypeline d'hydrocarbures (cf. Servitudes d'Utilité Publique) :

- A ce titre, sont autorisées sur la zone les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune ;
- Par ailleurs, En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 01 juillet 2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire : http://www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr

En plus, dans les secteurs N indicés « i » :

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les reconstructions des infrastructures et du bâti existant, si leur destruction est liée aux inondations.
- Les affouillements (hors affouillements liés à l'édification des constructions autorisées).
- Dans le cadre de nouvelles constructions ou d'extensions, les caves et sous-sols.
- Les remblais constituant un barrage à l'écoulement de l'eau.

La hauteur du premier niveau de plancher d'une construction doit être à 0, 30 mètre minimum au-dessus du niveau de la voirie qui la dessert.

THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Emprise au sol maximale des constructions	**En zone Nl :** 20% d'emprise au sol **En zone Np :** 15 m² d'emprise au sol **En zone Nj :** 5m² d'emprise au sol
Hauteur maximale des constructions	**Dans toutes les zones N :** – En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, la hauteur de l'extension devra être identique ou inférieure à la hauteur de la construction principale Les abris de jardin et annexes liés aux destinations et sous-destinations autorisées ne pourront présenter une hauteur de plus de 3 mètres au faîtage. **En plus, en zone Nl :** 9 mètres au point le plus haut de la construction **En plus, en zone Np:** 4 mètres au point le plus haut de la construction **En plus, en zone Nj :** 3 mètres au point le plus haut de la construction
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent être édifiées avec un retrait MINIMUM de : – **20 mètres par rapport à l'alignement de la RD 917** – **10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales**, autres que la RD917. – **5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies** et emplacements réservés pour création de voies. – **15 mètres par rapport à la Scarpe.**
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être implantées : - **4 mètres minimum de toute limite séparative**
Implantation des constructions sur une même parcelle	Les constructions non-contigües sur une même parcelle doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, avec **un écart minimum de 4 mètres** les séparant.

SECTION B – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

Les clôtures

NB : Les caractéristiques des haies vives autorisées sont édictées dans l'OAP Patrimoine paysager et biodiversité.

Les clôtures des constructions autres qu'à destination d'habitat :

Elles doivent être constituées par :

- soit des haies vives doublées ou non d'un grillage.
- soit des barrières en bois.

Les clôtures pleines doivent être justifiées par des motifs précis nécessaires à l'occupation du sol.

Pour les habitations :

Les clôtures des habitations sur rue et en limites séparatives dans la bande de recul, sont limitées à une **hauteur MAXIMALE de 1,80 mètre** et doivent être composées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté :
  - soit d'une haie vive ;
  - soit d'une grille ouvragée laissée à claire-voie, et doublé d'une haie-vive ;
  - soit d'un dispositif à claire-voie, et doublé d'une haie-vive.
- soit d'une haie vive, doublée éventuellement d'un grillage résistant ou d'un treillis soudé laissé à claire-voie.

Les clôtures des habitations sur cour, fond de jardin et limites séparatives hors marge de recul, sont limitées à une **hauteur MAXIMALE de 2 mètres** et doivent être composées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté soit :
  - d'une haie vive ;
  - d'une grille ouvragée ;
  - d'un grillage résistant ;
- soit d'une grille ouvragée ou d'un grillage résistant ;
- soit d'une haie vive, doublée éventuellement d'un grillage résistant ou d'un treillis soudé.

Les dispositifs pleins sont autorisés dans les conditions des règles édictées ici (hauteur) et dans les « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones (Partie 3 – Thème 2 – Section B) ».

Des références photographiques pour chaque type de clôture sont consultables en annexes du présent Règlement : Annexes – Chapitre 1 : Lexique - Clôture.

En plus, pour les zones N indicées « i » :

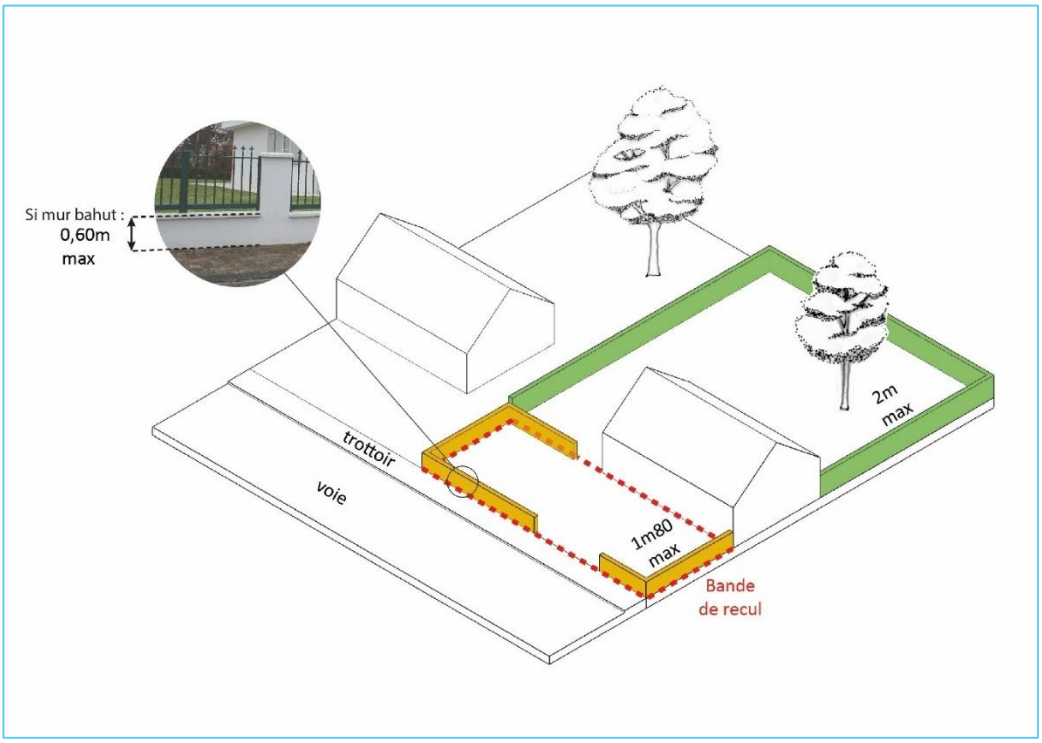
Les clôtures empêchant le libre écoulement des eaux pluviales sont interdites.

SECTION B – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

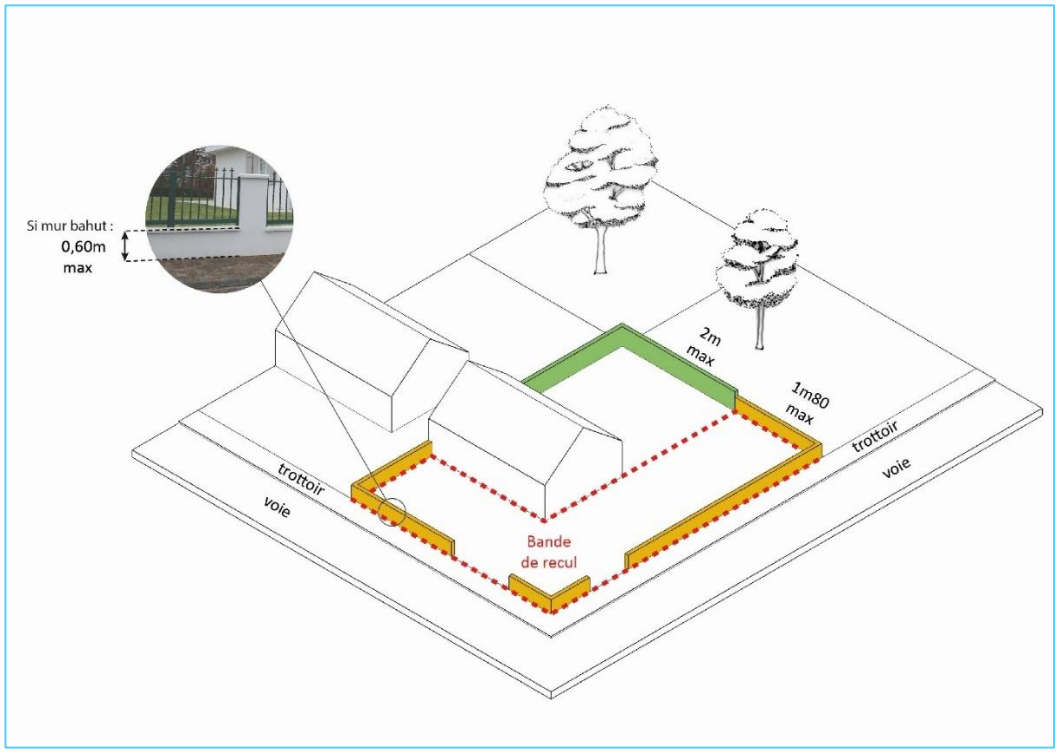
Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

Les clôtures (suite)

Hauteurs maximales des clôtures pour les habitations en zone N :



Hauteurs maximales des clôtures pour les habitations en zone N, à l'angle de deux voies :



SECTION C – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

SECTION D – TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS
Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations à la valeur écologique équivalente ou supérieure.

SECTION E – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	
Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.	
Habitations	Non réglementé
Commerces et activités de service	
Autres activités de secteurs secondaire et tertiaire	
Exploitation agricole et forestière	
Equipements d'intérêt collectif et de services publics	

THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Cf. Partie 3 - Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones.

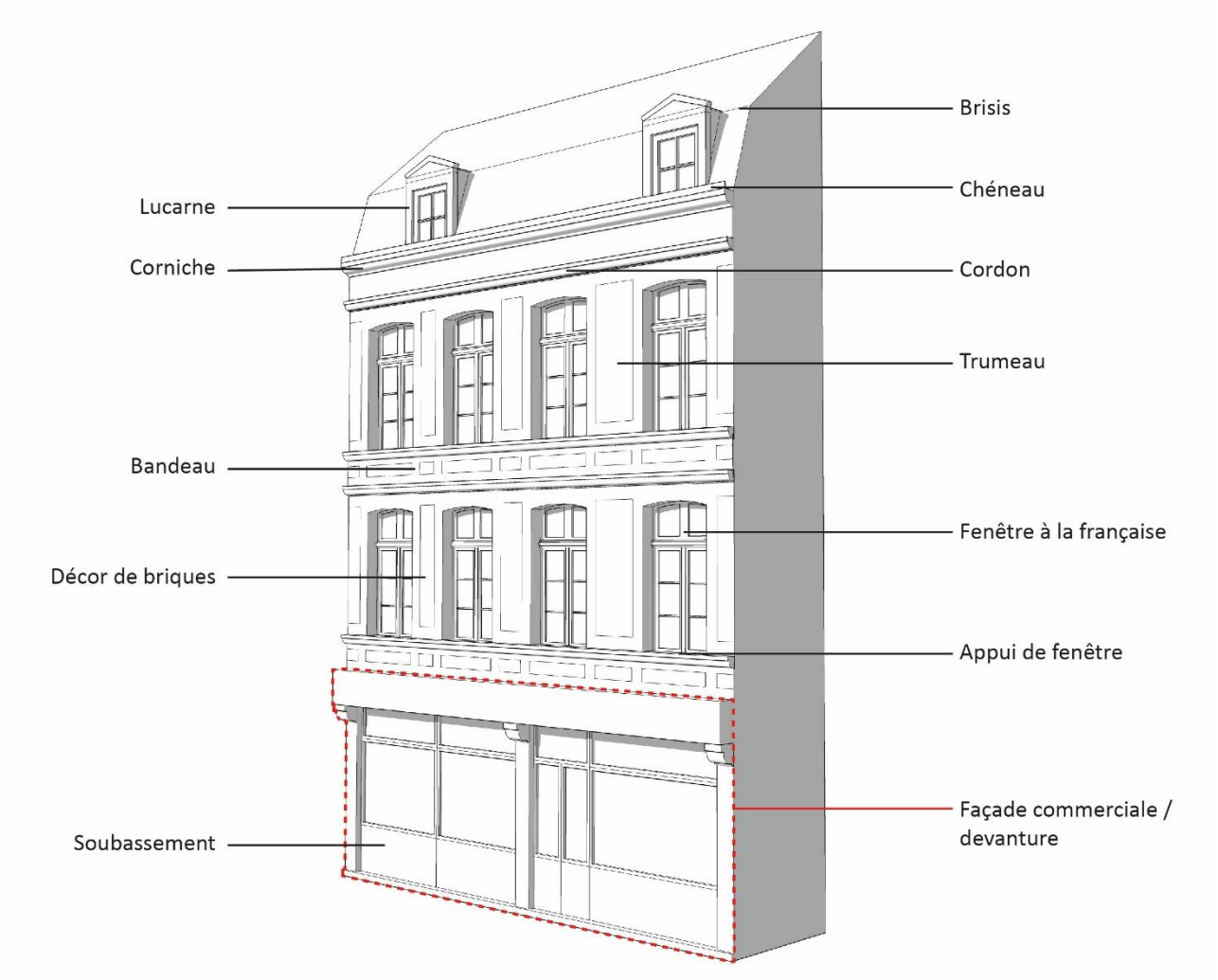
Annexes

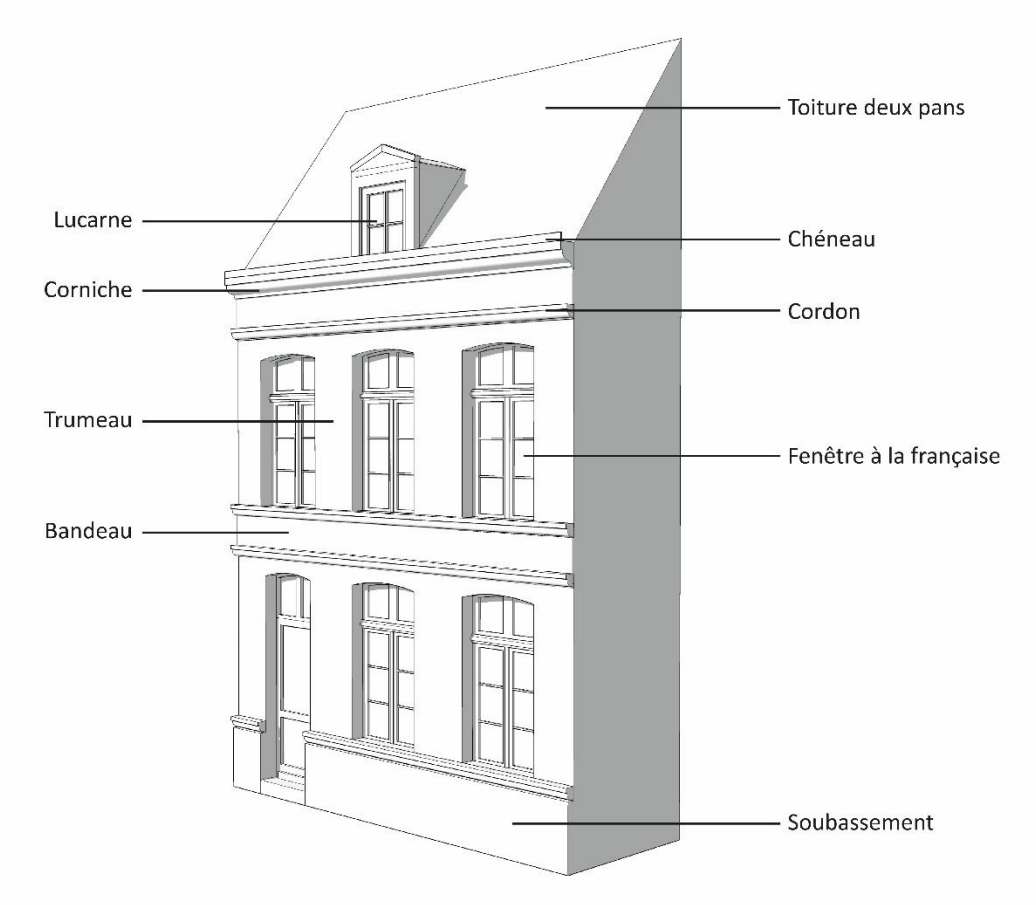
CHAPITRE 1 – LEXIQUE

En cas de discordance entre le lexique et le corps du règlement, les dispositions de ce dernier l'emportent.

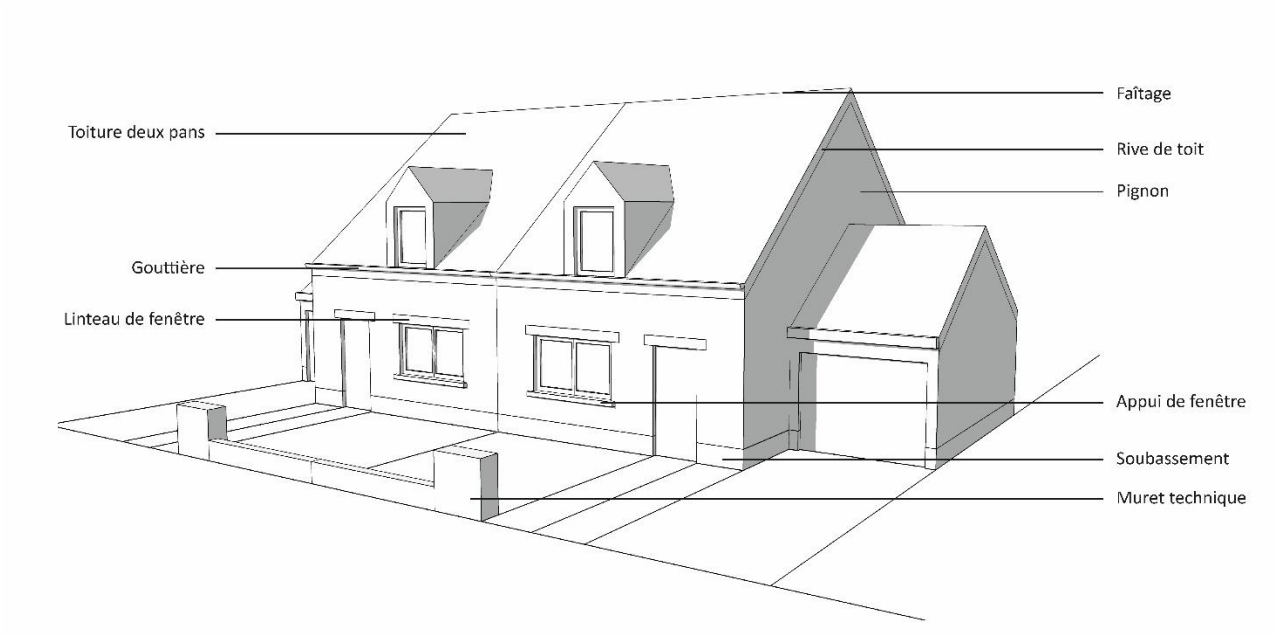
Nota : Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application, il est utile de se référer aux textes du Code de l'urbanisme.

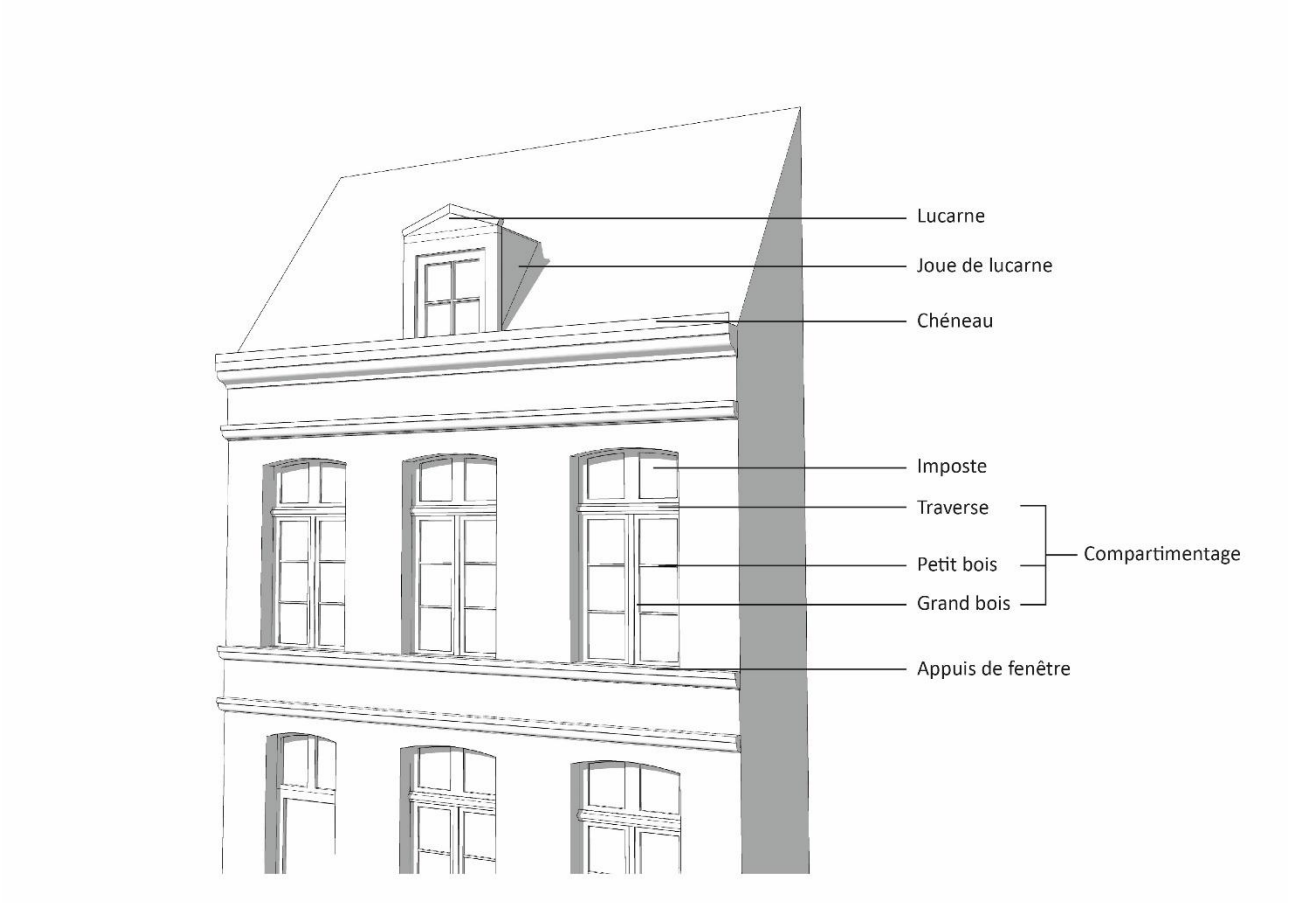
Préambule : glossaire illustré




Toiture deux pans
Lucarne
Chéneau
Corniche
Cordon
Trumeau
Fenêtre à la française
Bandeau
Soubassement


Acrotère
Volume en débord
Toiture terrasse
Appui de fenêtre
Volume en retrait
Muret technique





Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon les cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère

Relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade.

Adaptations mineures

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme).

Affouillement

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100m² et si sa profondeur excède 2m.

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.

Arbre de haute tige

Un arbre est dit de "haute tige » dès lors que son tronc mesure plus de 16 cm de circonférence, à 1m du collet.

Annexes

Une annexe est une construction secondaire de dimensions réduites et inférieures à la construction principale qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale. Elle ne doit pas être occupée à titre d'habitation ou d'occupation permanente (« pièce à vivre »). Elle peut être affectée à l'usage d'abris bois, de réserves, de remises, d'abris de jardins, de local piscine, de locaux techniques, d'ateliers, d'abris ou de garages pour vélos, etc. (liste non exhaustive).

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Clôture

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

Haie vive



Dispositif à claire-voie



Ratio minimum = 60% de vide pour 40% de plein

Grille ouvragée à claire-voie



Grillage à claire-voie



Côture poteaux et lisses béton



Lisse béton avec soubassement

Lisse béton doublée de haie vive

Lisse béton doublée d'un grillage sombre dans la couleur de la végétation, et doublée d'une haie vive

Mur bahut surmontée d'une palissade à claire-voie



Dispositif empêchant l'écoulement des eaux pluviales



Passage de la petite faune



Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

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.

Dispositif d'intimité

Plantation ou installation légère destinée à assurer une coupure visuelle entre le fond de jardin et l'espace public.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Equipements collectifs, publics, d'intérêt général

Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),
- les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc…).

La notion d'équipement public, réalisé par une personne publique, est plus étroite que celle d'activité générale, qui peut être privée. Ainsi, le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif (ex : une maison de retraite, une salle de sport, une cantine scolaire d'un établissement privé). L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

Exhaussement des sols

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100m² et si sa hauteur excède 2m.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation, ou agrandissement)et doi présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Front bâti

Ensemble urbain formé d'une succession de bâtiments ou de constructions (murs d'enceinte, porches maçonnés...), généralement implantés au même alignement et de gabarits similaires, afin de former une façade plus ou moins continue qui assure l'ordonnancement de la rue et/ou délimite les emprises publiques / privées.

Ilot de propriété – terrain – unité foncière

Au terme de la législation de l'urbanisme, constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contigües (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Installation classée

Un établissement industriel ou agricole, une carrière etc. entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- La commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Limites séparatives

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

Logement

On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées au logement/sommeil et de pièces de services (cuisines, salle d'eau, etc..). Un logement doit comporter au moins une pièce principale et une pièce de service. On distingue les logements ordinaires des résidences regroupées en quatre catégories : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence de tourisme, autres résidences.

Projet architectural et/ou urbain global et intégré

Projet de construction, d'aménagement urbain et/ou paysager :

- qui s'appuie sur les besoins, composantes et enjeux du site concerné et du quartier ;
- dont l'intégration architecturale et urbaine est cohérente
- et qui permet de maintenir les continuités paysagères et de déplacement avec l'environnement direct.

Propriété ou unité foncière

Les dispositions règlementaires du P.L.U s'appliquent à la parcelle. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », en ces cas les dispositions du P.L.U s'appliquent à l'unité foncière.

Résidences mobiles

Sont regardés comme résidences mobiles « caravanes » les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

On appelle retrait, l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Retrait

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est définie comme étant : « égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction de plusieurs éléments.

TCSP

Transport en commun en site propre.

Toiture

Désigne tout ce qui recouvre une construction.

Unité

L'unité désigne un type de construction comme l'abri de jardin, la piscine, ou encore l'annexe.

Voies et emprises publiques

Les voies (publiques ou privées) et emprises publiques s'entendent comme : l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

CHAPITRE 2 - définition des 5 destinations et des 20 sous-destinations du Code de l'urbanisme

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (ex : banque, agence immobilière…)
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
	Cinéma
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (ex : éolienne, géothermie, …)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
	Lieux de culte

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

Exploitation agricole : les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

HABITATION

Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, à l'exception des hébergements couverts par la sous-destination « hébergements ».

Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs, résidences autonomie…).

COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE

Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.

Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Hôtels : les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Autres hébergements touristiques : les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cinéma : construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES

Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Cuisine dédiée à la vente en ligne : les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public (constructions de l'Etat, des collectivités locales…).

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle (constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, constructions conçues pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, constructions industrielles concourant à la production d'énergie).

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Equipements sportifs : équipements d'intérêt collectif, destinés à l'exercice d'une activité sportive (stades, gymnases, piscines…).

Autres équipements recevant du public : les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Lieux de culte : les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.