

**COMMUNE DE DOUCHY-LES-MINES**



**MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
annexée à la délibération du Conseil Municipal en date du  
27.11.2014 portant APPROBATION**

✚ P.L.U. approuvé le 15.06.2006 et publié le 13.09.2006

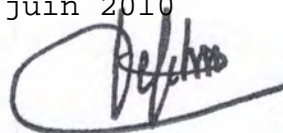
✚ Modification arrêtée le 10.04.2014

✚ Modification approuvée le 27.11.2014

✚ Modification publiée le

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du 24 juin 2010

Michel LEFEBVRE  
Maire de Douchy-les-mines



# **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1, R.123-1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique sur l'intégralité du territoire de la commune de Douchy-les-Mines.

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

### **I - Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme :**

1°/ Les règles générales de l'Urbanisme fixées :

**A.** Par les articles R.111-2, R.111-3-2, R 111-4, R 111-15 et R.111-21, qui restent opposables à toute demande d'occupation du sol et permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

#### **a) si les constructeurs sont de nature :**

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-3-2) ;
- à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme ( article R.111-15 ) ;
- 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.111-21 ).

**b ) si les constructions ne sont pas desservies par des voies publique ou privées** dans des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'opération envisagée ( article R.111-4 ), si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et si les voies ne permettent pas l'intervention des engins de lutte contre l'incendie.

**B.** Par l'article R.111-14-2 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies par la réglementation en vigueur et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°/ Les articles L.111-9 - L.111-10 - L.123-6 - L.123-7 et L. 313-2 ( alinéa 2 ) du code de l'urbanisme qui permettent d'opposer sur le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations :

**A.** susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

soit : **l'exécution de travaux publics** dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L.111-10 du code de l'urbanisme ).

soit : **l'exécution du futur plan** ( article L.123-6 du code de l'urbanisme ).

**B.** A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ( article L.111-9 du code de l'urbanisme ).

**C.** Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté ( article L.123-7 du code de l'urbanisme ).

**D.** Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur ( article L.313-2 alinéa 2 du code de l'urbanisme).

3°/ L'article L.421-4 du code de l'urbanisme qui précise que :

"Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4°/ L'article L.421-5 du code précité qui dispose que :

"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Les dispositions ci-dessus peuvent, néanmoins, être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du P.L.U.

## **II - Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :**

- Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de cinq ans, à compter de la date de son achèvement.
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité ( articles R.410-13 et R.410-14 du Code de l'Urbanisme ).
- Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme applicables pour la RN30 et l'autoroute A2.
- L'acte qui crée un secteur sauvegardé met en révision la plan local d'urbanisme (article L313-1 du code précité).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après un sinistre (Art L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

## **III - Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :**

1°/ Les dispositions d'un lotissement approuvées lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U.

2°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental.

3°/ Les dispositions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit applicables sur la RN 30 classée voie bruyante catégorie 3 de la limite avec la commune d'Haulchin jusqu'à la RD 249 et de la Selle jusqu'aux limites communales avec Neuville sur Escaut et catégorie 2 de la RD249 à la Selle.

### **ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

- ✓ **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par les dénominations UA, UB, UC et UE.
- ✓ **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par la dénomination 1AU, 2AU.
- ✓ **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N.
- ✓ **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A.
- ✓ **Les caractères de zone** sont repris dans le rapport de présentation.
- ✓ **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés sur le plan de zonage.

### **ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du Règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer lesquelles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES, A URBANISER,  
NATURELLES ET AGRICOLES.**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

Vocation principale : Il s'agit d'une zone urbaine correspondant au tissu urbain originel de la commune. La réglementation traduit le souci d'y conforter la situation actuelle.

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

#### **ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les pylônes de transmission téléphonique.
- Les éoliennes.
- Les caves et les sous-sols dans les zones à risques correspondant à l'Atlas Régional des zones inondables.

#### **ARTICLE UA 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas notamment de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- Les équipements de plein-air admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas notamment de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- dans les zones exposées aux aléas du risque d'affaissement le pétitionnaire devra s'entourer des précautions nécessaires à la sécurité de son projet,
- dans les zones à risque correspondant à l'atlas des zones inondables et reprises sur le plan de zonage, les constructions seront surélevées d'au moins 50 cm à partir du niveau de la route.



## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

#### **1° Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **2° Voirie**

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

### **ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

#### **DESSERTE EN EAU**

**EAU POTABLE** : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

#### **ASSAINISSEMENT**

**EAUX PLUVIALES**: Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par la réglementation en vigueur.

#### **EAUX USEES**:

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols. Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION** : En domaine privé, les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

**ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

- Les constructions peuvent être implantées :
  - soit à l'alignement du domaine public, soit à la limite d'emprise publique ou privée,
  - soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux trois limites ci-dessus,
  - soit en cas de « dent creuse », à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres, ramenée à 2 mètres pour les bâtiments dont la surface n'excède pas 20m<sup>2</sup> et la hauteur n'excède pas 2,50m.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :
 

- o A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir l'implantation autorisée en application de l'article 6.

- A l'extérieur de cette bande :
  - Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative,
  - Lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètre pour murs-pignon, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres ramenée à 2 mètres lorsque la surface n'excède pas 20m<sup>2</sup> et la hauteur n'excède pas 3,20m.

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

### **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

### **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **I – Hauteur relative par rapport aux voies**

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé ( $H=L$ ).

#### **II – Hauteur absolue**

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder un maximum de 10 mètres mesurés du sol ambiant au faîtage des toitures. Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

Dans les zones à risques correspondant à l'Atlas Régional des zones inondables, les hauteurs de seuil connaîtront un niveau minimum de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **A. Dispositions générales.**

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

### **B. Dispositions particulières.**

**a) Façades :** L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses,...) est interdit.

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

**b) Clôtures :** elles peuvent être édifiées :

- ✓ A l'alignement :
  - Soit par un muret d'une hauteur maximum de 0,50 mètre dans les mêmes matériaux que la construction principale associé à un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximum de 2 mètres.
  - Soit constituée uniquement par un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- ✓ Entre les parcelles sur les limites latérales et de fonds :
  - La clôture ne pourra dépasser un hauteur de 2 mètres.

### **C. Dispositions particulières aux constructions annexes et aux extensions des constructions à usage d'habitation.**

Les annexes ou extensions des constructions à usage d'habitation seront exécutées dans des matériaux similaires à celles-ci. Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> pourront être réalisés en bois.

## **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques selon les principes suivants (la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 21m<sup>2</sup> y compris l'accès) :

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement doit être aménagée sur la propriété, garage compris. Cette mesure n'est pas applicable aux terrains ayant moins de 10 mètres de front à rue.

- ❖ Pour les constructions à usage de bureaux : la superficie affectée au stationnement correspond à une place maximum pour 175m<sup>2</sup> de bureaux dans la zone B du PDU et un place de stationnement maximum 100m<sup>2</sup> de bureaux dans la zone C du PDU.
- ❖ Pour les établissements commerciaux :
  - Commerces courants : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de SHON de l'établissement quand la surface de vente est supérieure à 500m<sup>2</sup>.
  - Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  - Salles de spectacles et de réunions : il doit être aménagé des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
- ❖ Pour les bâtiments à caractère artisanal ou industriel, les espaces réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et des véhicules du personnel et des visiteurs.
- ❖ Ci dessous les obligations concernant l'aménagement de garage à vélo :

Lieu de travail	1/10 emplois
Ecole	5/10 élèves
Administration	2/10 guichets
Equipement culturel	1/10 utilisateurs
Equipement sportif	2/10 places de vestiaires
Commerce (centre)	1/100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce (périphérie)	1/250 m <sup>2</sup> de surface de vente

En cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher hors-œuvre nette créées.

En cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée hors-œuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération (ayant plus de 10 mètres de front à rue) le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

### **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.



---

Commune de Douchy-les-Mines  
Modification du PLU

---

*Règlement de la zone UB  
après modification*

**URBANISME • PAYSAGE • ENVIRONNEMENT**

CS 60 200 Flers-en-Escrebieux  
59503 DOUAI Cedex  
Tél. 03 62 07 80 00 - Fax. 03 62 07 80 01

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Vocation principale : Il s'agit d'une zone urbaine récente. Elle correspond principalement à un urbanisme planifié sous forme d'opérations d'aménagement.

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

#### **ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les pylônes de transmission téléphonique.
- Les éoliennes.

Dans les secteurs d'aléas miniers repérés comme secteurs inconstructibles au plan de zonage au titre de l'article R 123-11b du Code de l'Urbanisme :

- Toute nouvelle construction, installation, etc, est interdite (sauf réserve prévue à l'article 2).

#### **ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- les équipements de plein-air admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas notamment de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas notamment de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- dans les zones situées à proximité d'un puits de mine, le pétitionnaire devra s'entourer des précautions nécessaires à la sécurité de son projet.

Dans les secteurs d'aléas miniers repérés comme secteurs inconstructibles au plan de zonage au titre de l'article R 123-11b du Code de l'Urbanisme :

- Seules sont autorisées les installations nécessaires à l'entretien, la surveillance ou la mise en sécurité des ouvrages miniers.



Dans les secteurs d'aléas miniers repérés comme secteurs de constructibilité limitée au plan de zonage au titre de l'article R 123-11b du Code de l'Urbanisme :

- Les constructions, installations, ouvrages, travaux, etc, ne sont autorisés que sous l'observation de prescriptions spéciales visant à limiter les effets du risque et ne portant pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, et de leur importance.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

#### **1°/ Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **2°/ Voirie**

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

### **ARTICLE UB 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

#### **DESSERTE EN EAU**

**EAU POTABLE** : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

## ASSAINISSEMENT

**EAUX PLUVIALES:** Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par la réglementation en vigueur.

### **EAUX USEES:**

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

#### Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

#### Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :** En domaine privé, les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

## **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

- Les constructions peuvent être implantées :
  - soit à l'alignement du domaine public, soit à la limite d'emprise publique ou privée,
  - soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux trois limites ci-dessus,
  - soit en cas de « dent creuse », à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées :

- à 70 mètres au moins de l'axe de l'autoroute A2 pour les constructions à usage d'habitation ramenés à 40m pour les autres types de construction.

## **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres, ramenée à 2 mètres pour les bâtiments dont la surface n'excède pas 20m<sup>2</sup> et la hauteur n'excède pas 2,50m.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'implantation autorisée en application de l'article 6.
- A l'extérieur de cette bande :
  - Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative,
  - Lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètre pour murs-pignon, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres ramenée à 2 mètres lorsque la surface n'excède pas 20m<sup>2</sup> et la hauteur n'excède pas 3,20m.

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

## **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale est fixée à 60%.

Cette disposition ne concerne pas les immeubles collectifs d'habitations.

## **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **I – Hauteur relative par rapport aux voies**

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé (H=L).

## II – Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder un maximum de 13 mètres mesurés du sol ambiant au faîtage des toitures. Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

### **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **A. Dispositions générales.**

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

#### **B. Dispositions particulières.**

**a) Façades :** L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses,...) est interdit.  
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

**b) Clôtures :** elles peuvent être édifiées :

- ✓ A l'alignement :
  - Soit par un muret d'une hauteur maximum de 0,50 mètre dans les mêmes matériaux que la construction principale associé à un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximum de 2 mètres.
  - Soit constituée uniquement par un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- ✓ Entre les parcelles sur les limites latérales et de fonds :
  - La clôture ne pourra dépasser un hauteur de 2 mètres.

#### **C. Dispositions particulières aux constructions annexes et aux extensions des constructions à usage d'habitation.**

Les annexes ou extensions des constructions à usage d'habitation seront exécutées dans des matériaux similaires à celles-ci. Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> pourront être réalisés en bois.

## **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques selon les principes suivants (la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 21m<sup>2</sup> y compris l'accès) :

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement doit être aménagée sur la propriété, garage compris. Cette mesure n'est pas applicable aux terrains ayant moins de 10 mètres de front à rue.
- ❖ Pour les constructions à usage de bureaux : la superficie affectée au stationnement correspond à une place maximum pour 175m<sup>2</sup> de bureaux dans la zone B du PDU et un place de stationnement maximum 100m<sup>2</sup> de bureaux dans la zone C du PDU.
- ❖ Pour les établissements commerciaux :
  - Commerces courants : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de SHON de l'établissement quand la surface de vente est supérieure à 500m<sup>2</sup>.
  - Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  - Salles de spectacles et de réunions : il doit être aménagé des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
- ❖ Pour les bâtiments à caractère artisanal ou industriel, les espaces réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et des véhicules du personnel et des visiteurs.
- ❖ Ci dessous les obligations concernant l'aménagement de garage à vélo :

Lieu de travail	1/10 emplois
Ecole	5/10 élèves
Administration	2/10 guichets
Equipement culturel	1/10 utilisateurs
Equipement sportif	2/10 places de vestiaires
Commerce (centre)	1/100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce (périphérie)	1/250 m <sup>2</sup> de surface de vente

En cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher hors-œuvre nette créées.

En cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée hors-œuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération (ayant plus de 10 mètres de front à rue) le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

### **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

Vocation principale : Il s'agit de la zone urbaine périphérique de la commune. Elle correspond à l'urbanisation existante le long des principaux axes et aux extensions urbaines existantes au Nord de l'autoroute A2.

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

#### **ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les pylônes de transmission téléphonique.
- Les éoliennes.
- Les caves et les sous-sols dans les zones à risques correspondant à l'Atlas Régional des zones inondables.

#### **ARTICLE UC 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- les équipements de plein-air admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas notamment de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas notamment de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- dans les zones exposées aux aléas du risque d'affaissement le pétitionnaire devra s'entourer des précautions nécessaires à la sécurité de son projet.
- dans les zones à risque correspondant à l'atlas des zones inondables et reprises sur le plan de zonage, les constructions seront surélevées d'au moins 50 cm à partir du niveau de la route.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

#### 1° Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### 2° Voirie

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

### ARTICLE UC 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

#### **DESSERTE EN EAU**

**EAU POTABLE** : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

#### **ASSAINISSEMENT**

**EAUX PLUVIALES**: Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par la réglementation en vigueur.



**EAUX USEES:**

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :** En domaine privé, les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

**ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions peuvent être implantées :
  - soit à l'alignement du domaine public, soit à la limite d'emprise publique ou privée,
  - soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux trois limites ci-dessus,
  - soit en cas de « dent creuse », à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées :

- à 70 mètres au moins de l'axe de l'autoroute A2 pour les constructions à usage d'habitation ramenés à 40m pour les autres types de construction.
- à 50 mètres au moins de l'axe de la RN455 pour les constructions à usage d'habitation ramenés à 40m pour les autres types de construction.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'implantation autorisée en application de l'article 6.
- A l'extérieur de cette bande :
  - Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative,
  - Lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètre pour murs-pignon, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

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

## **ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale est fixée à 60%.

## **ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **I – Hauteur relative par rapport aux voies**

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé ( $H=L$ ).

## II – Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder un maximum de 10 mètres mesurés du sol ambiant au faîtage des toitures.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

Dans les zones à risques correspondant à l'Atlas Régional des zones inondables, les hauteurs de seuil connaîtront un niveau minimum de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement.

### **ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **A. Dispositions générales.**

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

#### **B. Dispositions particulières.**

**a) Façades :** L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses,...) est interdit.

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

**b) Clôtures :** elles peuvent être édifiées :

✓ A l'alignement :

- Soit par un muret d'une hauteur maximum de 0,50 mètre dans les mêmes matériaux que la construction principale associé à un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- Soit constituée uniquement par un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 2 mètres.

✓ Entre les parcelles sur les limites latérales et de fonds :

- La clôture ne pourra dépasser un hauteur de 2 mètres.

#### **C. Dispositions particulières aux constructions annexes et aux extensions des constructions à usage d'habitation.**

Les annexes ou extensions des constructions à usage d'habitation seront exécutées dans des matériaux similaires à celles-ci. Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> pourront être réalisés en bois.

## **ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques selon les principes suivants (la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 21m<sup>2</sup> y compris l'accès) :

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement doit être aménagée sur la propriété, garage compris. Cette mesure n'est pas applicable aux terrains ayant moins de 10 mètres de front à rue.
- ❖ Pour les constructions à usage de bureaux : la superficie affectée au stationnement correspond à un place de stationnement maximum 100m<sup>2</sup> de bureaux dans la zone C du PDU.
- ❖ Pour les établissements commerciaux :
  - Commerces courants : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de SHON de l'établissement quand la surface de vente est supérieure à 500m<sup>2</sup>.
  - Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  - Salles de spectacles et de réunions : il doit être aménagé des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
- ❖ Pour les bâtiments à caractère artisanal ou industriel, les espaces réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et des véhicules du personnel et des visiteurs.
- ❖ Ci dessous les obligations concernant l'aménagement de garage à vélo :

Lieu de travail	1/10 emplois
Ecole	5/10 élèves
Administration	2/10 guichets
Equipement culturel	1/10 utilisateurs
Equipement sportif	2/10 places de vestiaires
Commerce (centre)	1/100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce (périphérie)	1/250 m <sup>2</sup> de surface de vente

En cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher hors-œuvre nette créées.

En cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée hors-œuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération (ayant plus de 10 mètres de front à rue) le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

**ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.



---

Commune de Douchy-les-Mines  
Modification du PLU

---

*Règlement de la zone UE  
après modification*

**URBANISME • PAYSAGE • ENVIRONNEMENT**

CS 60 200 Flers-en-Escrebieux  
59503 DOUAI Cedex  
Tél. 03 62 07 80 00 - Fax. 03 62 07 80 01

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

Rappel : Il s'agit d'une zone destinée aux activités industrielles, artisanales et de services. Dans cette zone existent deux secteurs (UEr1 et UEr2) concernant la prise en compte des risques technologiques relatifs à la proximité de l'entrepôt pétrolier de Valenciennes – Haulchin.

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

#### **ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les pylônes de transmission téléphonique,
- Les éoliennes,
- Dans le secteur UEr2 : les établissements recevant du public, les implantations à usage d'activités industrielles et de service qui augmenteraient significativement le nombre de personnes exposées au risque encouru, les créations de routes dont le trafic prévu excède 2000 véhicules par jour, les créations de voies ferrées ouvertes à un trafic de voyageur.
- Dans le secteur UEr1 : toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.
- Les caves et les sous-sols dans les zones à risques correspondant à l'Atlas Régional des zones inondables.

#### **ARTICLE UE 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone, dans le respect, le cas échéant, des conditions indiquées au secteur Uer1 ou Uer2.
- Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone, dans le respect, le cas échéant, des conditions indiquées au secteur Uer1 ou Uer2.

- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- dans les zones à risque correspondant à l'atlas des zones inondables et reprises sur le plan de zonage, les constructions seront surélevées d'au moins 50 cm à partir du niveau de la route.

#### Dans les secteurs UEr1 et UEr2 :

- Les autorisations délivrées pour les constructions à usage d'habitation énonceront les exigences particulières justifiées par la nature du risque auxquels la construction sera exposée (par exemple, concernant les parties vitrées en cas de risque d'explosion).

#### Dans les secteurs UEr1:

- Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante qui engendre les distances d'isolement ou pour les activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement.
- L'extension des constructions à usage industriel pour les activités industrielles existantes ne générant pas les distances d'isolement si elle n'augmente pas significativement le nombre de personnes présentes.
- Les modifications des constructions existantes à usage de bureau qui n'entraînent pas d'extension, ni de changement de destination.
- Les modifications des constructions à usage agricole autre que l'habitation.
- La création ou l'extension de voies de desserte sont autorisées seulement si elles sont nécessaires pour les activités existantes dans la zone de protection ou des activités voisines susceptibles de s'y implanter.
- Les modifications d'infrastructures routières existantes dans la mesure où elles permettent de diminuer le nombre moyen de personnes présentes dans la zone de protection à un instant donné.

#### Dans les secteurs d'aléas miniers repérés comme secteurs de constructibilité limitée au plan de zonage au titre de l'article R 123-11b du Code de l'Urbanisme :

- Les constructions, installations, ouvrages, travaux, etc, ne sont autorisés que sous l'observation de prescriptions spéciales visant à limiter les effets du risque et ne portant pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, et de leur importance.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.



**1°/ Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**2°/ Voirie**

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 12 mètres.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE UE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

**DESSERTE EN EAU**

**EAU POTABLE** : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

**ASSAINISSEMENT**

**EAUX PLUVIALES**: Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par la réglementation en vigueur.

**EAUX USEES:**

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION** : En domaine privé, les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

### **ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées :
  - avec un retrait d'au moins 10m par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

### **ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 10 mètres, distance minimum amenée à 5 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

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

## **ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

## **ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **I – Hauteur relative par rapport aux voies**

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé (H=L).

### **II – Hauteur absolue**

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder un maximum de 10 mètres mesurés du sol ambiant au faitage des toitures. Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

Dans les zones à risques correspondant à l'Atlas Régional des zones inondables, les hauteurs de seuil connaîtront un niveau minimum de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement.

## **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parking, aire de stockage doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

## **ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques selon les principes suivants (la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 21m<sup>2</sup> y compris l'accès) :

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement par logement doit être aménagée sur la propriété, garage compris. Cette mesure n'est pas applicable aux terrains ayant moins de 10 mètres de front à rue.
- ❖ Pour les constructions à usage de bureaux : la superficie affectée au stationnement correspond à une place pour 50 à 150m<sup>2</sup> de bureau.

- ❖ Pour les établissements commerciaux :

- Commerces courants : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de SHON de l'établissement quand la surface de vente est supérieure à 500m<sup>2</sup>.
  - Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  - Salles de spectacles et de réunions : il doit être aménagé des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
- ❖ Pour les bâtiments à caractère artisanal ou industriel, les espaces réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et des véhicules du personnel et des visiteurs.
- ❖ Ci dessous les obligations concernant l'aménagement de garage à vélo :

Lieu de travail	1/10 emplois
Ecole	5/10 élèves
Administration	2/10 guichets
Equipement culturel	1/10 utilisateurs
Equipement sportif	2/10 places de vestiaires
Commerce (centre)	1/100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce (périphérie)	1/250 m <sup>2</sup> de surface de vente

En cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher hors-œuvre nette créées.

En cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée hors-œuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération (ayant plus de 10 mètres de front à rue) le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

### **ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les éventuelles buttes paysagères (merlons) ne pourront excéder une hauteur de 5 mètres.

### **SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le secteur UEr2, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, le COS maximal est fixé à 0,2.



---

Commune de Douchy-les-Mines  
Modification du PLU

---

*Règlement de la zone 1AU  
après modification*

**URBANISME • PAYSAGE • ENVIRONNEMENT**

CS 60 200 Flers-en-Escrebieux  
59503 DOUAI Cedex  
Tél. 03 62 07 80 00 - Fax. 03 62 07 80 01

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Rappels :

Il s'agit d'une zone destinée à une urbanisation mixte à court ou moyen terme. Peu ou non équipée, elle est ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, et à titre d'accompagnement à des locaux à usage collectif de proximité et à destination d'activités commerciales, de bureaux, de services ou d'artisanat, non nuisantes.

### *Servitudes et obligations diverses*

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

***La zone 1AU fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation auxquelles il est obligatoire de se reporter, et qui s'ajoutent à ce règlement.***

### *ARTICLE 1AU 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les bâtiments agricoles.
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les pylônes de transmission téléphonique.

### *ARTICLE 1AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux mentionnés à l'article 1, sont autorisés dès lors :

- o Qu'ils sont projetés soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement,
- o Qu'ils sont compatibles avec les orientations d'aménagement,

Sont admises sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage collectif de proximité et à destination d'activités commerciales, de bureaux, de services ou d'artisanat, dans la mesure où :
  - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
  - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
  - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.

*ARTICLE 1AU 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC*

**1°/ Accès**

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le projet peut 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**2°/ Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes et d'un éclairage public correspondant aux exigences municipales (mobilier, implantation);
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de liaison douce le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).



Les voies en impasse sont interdites sauf en cas d'impossibilité technique, ou pour desservir des logements type béguinage, résidences seniors, ou étudiants. Les voies en impasse sont autorisées lorsqu'elles ont un caractère transitoire, ou lorsqu'elles sont prolongées par un chemin piéton.

*ARTICLE 1AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE*

En plus des dispositions suivantes, il est nécessaire de se reporter aux règlements des différents gestionnaires de réseaux.

#### **DESSERTE EN EAU**

**EAU POTABLE :** Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **EAUX PLUVIALES:**

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

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

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné.

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

##### EAUX RESIDUAIRES DES ACTIVITES :

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

##### **EAUX USEES:**

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

##### Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols. Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

***DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :***

En domaine privé, les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

*ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS*

Sans objet.

*ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement du domaine public, soit à la limite d'emprise publique ou privée,
- soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux trois limites ci-dessus,
- soit dans le cas d'un terrain à l'angle de deux voies, en retrait de 3 mètres minimum par rapport à la voie la plus large des deux et en retrait d'1 mètre minimum par rapport à la voie la moins large.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations pour des locaux à usage collectif de proximité et à destination d'activités commerciales, de bureaux, de services ou d'artisanat, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

*ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES*

La construction de bâtiments est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'implantation autorisée en application de l'article 6, dans le cas d'un retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 1 mètre. La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée.
- A l'extérieur de cette bande, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. L'implantation en limites séparatives est autorisée seulement :
- Lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètre pour murs-pignon, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations pour des locaux à usage collectif de proximité et à destination d'activités commerciales, de bureaux, de services ou d'artisanat à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

*ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*

Non réglementé.

*ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

*ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder un maximum de 12 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 3 niveaux + combles ou attiques (R+2+C/R+2+Attique).

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle. Dans tous les cas, les combles peuvent être aménagés.

*ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS*

**A. Dispositions générales.**

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

Les dispositifs suivants sont néanmoins permis en vertu du Grenelle :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils....

**B. Dispositions particulières.**

**a) Façades :** L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses,...) est interdit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades. Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

**b) Clôtures :** elles peuvent être édifiées :

- A l'alignement :
  - Soit par un muret d'une hauteur maximum de 0,50 mètre dans les mêmes matériaux que la construction principale associé à un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 2 mètres.
  - Soit constituée uniquement par un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 2 mètres.
    - Entre les parcelles sur les limites latérales et de fonds :
  - La clôture ne pourra dépasser une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures peuvent être végétales.

*ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques selon les principes suivants:

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement doit être aménagée sur la propriété, garage compris.
  - ❖ Toutefois, pour les constructions de logements spécifiques seniors, jeunes, ou étudiants, une place de stationnement pour 3 logements au minimum est exigée.
  - ❖ En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 4 logements.
  - ❖ Pour les constructions à usage de bureaux : la superficie affectée au stationnement correspond à une place maximum pour 150 à 200m<sup>2</sup> de bureaux dans la zone B du PDU et une place de stationnement maximum 50 à 150m<sup>2</sup> de bureaux dans la zone C du PDU.
  - ❖ Pour les bâtiments à caractère artisanal ou industriel, les espaces réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et des véhicules du personnel et des visiteurs.
  - ❖ Pour les équipements publics ou parapublics à usage scolaire ou social, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.
- ❖ Ci-dessous les obligations concernant l'aménagement de garage à vélo :

Lieu de travail	1/10 emplois
Ecole	5/10 élèves
Administration	2/10 guichets
Equipement culturel	1/10 utilisateurs
Equipement sportif	2/10 places de vestiaires
Commerce (centre)	1/100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerce (périphérie)	1/250 m <sup>2</sup> de surface de vente

En cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher hors-œuvre nette créées.

En cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée hors-œuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

#### *ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins ~~par 50m<sup>2</sup> de terrain~~ pour 4 places.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

*ARTICLE 1AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

Néant.

*ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES*

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

*ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES*

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

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe****VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation à court terme pour des activités économiques. Cette zone comporte un secteur 1AUEI, dans lequel sont autorisées les activités de loisirs.

**RAPPELS**

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

**ARTICLE 1AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUe2.

**ARTICLE 1AUe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les établissements à usage d'activité industrielle, artisanale, tertiaire non alimentaire, logistique admissibles à proximité des quartiers d'habitation et ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives.
- Les constructions affectées aux services généraux ou destinées au logement du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone.
- En sus, dans le secteur 1AUeI, sont autorisées les activités de loisirs.

**ARTICLE 1AUe 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

**1° Accès**

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.



Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Il est interdit de créer des accès directs des parcelles sur la RD630. La desserte se fera exclusivement par une voie de desserte.

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

### **2°/ Voirie**

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

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres (trottoirs compris) et une largeur de chaussée inférieure à 6,00 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires. Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il peut être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

## **ARTICLE 1AUe 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **DESSERTE EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **EAUX PLUVIALES :**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques.

#### **Stockage et infiltration :**

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques

alternatives telles que les bassins, les noues, les chaussées drainantes, ....  
L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel.

Ruissellements et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellements. Dans tous les cas, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur. L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact du rejet sur le milieu naturel ou le réseau.

***EAUX USEES :***

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, et seulement dans ces cas, l'assainissement non collectif peut être admis, mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

Tous les réseaux et branchements doivent être enfouis.

**ARTICLE 1AUe 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 1AUe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les constructions doivent être implantées :

- en recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD630
- en recul de 5 mètres minimum à compter de l'emprise de la voie de desserte.

Le cas échéant, la limite d'emprise de voie privée se substitue à celle de la voie publique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite de la voie, ou en recul de 1 mètre minimum. Elles ne doivent pas créer de gêne au niveau de la circulation routière.

#### **ARTICLE 1AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation sur limites séparatives n'est autorisée que si l'ensemble constitué par la somme des deux bâtiments possède une emprise au sol inférieure à 1 500 m<sup>2</sup>.

A défaut, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) mesurée à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum.

#### **ARTICLE 1AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

#### **ARTICLE 1AUe 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la surface de la parcelle.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics.

#### **ARTICLE 1AUe 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage d'habitation seront au maximum composées d'un rez-de-chaussée avec des combles aménageables (R+C).  
Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur absolue des bâtiments à usage d'activité ne peut excéder 12 mètres, y compris les éléments de superstructure.

## **ARTICLE 1AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage urbain.

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

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

#### **Façades et couvertures :**

Les couleurs vives et le blanc sont interdits. Un nuancier est proposé en annexes du présent règlement pour les couleurs des façades.

Les teintes doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage environnant bâti ou non.

Les murs des bâtiments annexes doivent être réalisés dans les mêmes matériaux que la construction principale. Les toitures seront traitées en harmonie avec la construction principale.

Les constructions à usage d'habitation autorisées devront être réalisées en matériaux de type brique.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

#### **Clôtures :**

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Les clôtures formées de plaques de ciment et les murs bahuts sont interdits.

La hauteur maximale est fixée à 2,20 mètres.

### **ARTICLE 1AUe 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999).

Pour les constructions à usage commercial et artisanal, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Pour les constructions à usage de bureaux, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux objectifs du plan de déplacements urbains en terme de stationnements utiles à une activité économique selon les ratios suivants :

- La norme plafond de stationnement est d'une place pour 50 à 150 m<sup>2</sup> hors œuvre. Ces normes ne prennent pas en compte les véhicules nécessaires à la livraison ainsi que les véhicules nécessaires au service.

Concernant les vélos, pour les bâtiments neufs à usage commercial, artisanal ou de bureaux, est instaurée l'obligation de ménager un garage à vélos clos d'une superficie égale à 0,5% de la SHON totale. Pour les locaux destinés au commerce, cette obligation ne s'impose que lorsque la SHON excède 250m<sup>2</sup>.

La dimension requise est de 1,5 m<sup>2</sup> pour l'emplacement prévu pour un stationnement vélo.

### **ARTICLE 1AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres doivent être obligatoirement plantées.

La plantation d'essences végétales régionales est recommandée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les marges de recul et de retrait par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Sur la façade de la RD630, une bande d'au minimum 5 mètres devra être plantée.  
Sur les autres façades de la zone, cette bande possèdera une largeur d'au moins 2 mètres.

**ARTICLE 1AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

Rappel :il s'agit d'une zone naturelle destinée à une urbanisation à plus ou moins long terme. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation lors d'une modification du Plan Local d'Urbanisme. Le secteur 2AUe correspond à une urbanisation principalement destinée aux activités industrielles artisanales ou de services.

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

#### **ARTICLE 2AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les occupations et utilisations du sols sauf celles mentionnées à l'article 2.

#### **ARTICLE 2AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Jusqu'à modification du Plan Local d'urbanisme et à condition de ne pas compromettre la protection du captage d'eau de Neuville-sur-Escout, ne sont admis que :

- Les bâtiments agricoles facilement démontables.
- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Néant.

#### **ARTICLE 2AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

Néant

#### **ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

### **ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions peuvent être implantées :
  - soit à l'alignement du domaine public, soit à la limite d'emprise publique ou privée,
  - soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux trois limites ci-dessus,
  - soit en cas de « dent creuse », à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

### **ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

- Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :
- A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'implantation autorisée en application de l'article 6.
  - A l'extérieur de cette bande :
    - Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative,
    - Lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètre pour murs-pignon, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

### **ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

### **ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

### **ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant.



**ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Néant.

**ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Néant.

**ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Néant.

**SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Rappel : Il s'agit d'une zone agricole protégée.

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

#### **ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas liées à l'activité agricole et celles qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE A 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les bâtiments liés à l'activité agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles. Ces constructions devront 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 principal d'exploitation.
- Les activités complémentaires inhérentes à l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

##### **1°/ Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **2° Voirie**

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement. Aucune voie privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

### **DESSERTE EN EAU**

**EAU POTABLE** : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### **ASSAINISSEMENT**

**EAUX PLUVIALES**: Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par la réglementation en vigueur.

#### **EAUX USEES:**

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

#### Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

#### Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols. Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION** : En domaine privé, les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

## **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies.

## **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas du prolongement d'un bâti existant.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **I – Hauteur relative par rapport aux voies**

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé ( $H=L$ ).

### **II – Hauteur absolue**

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder un maximum de 10 mètres mesurés du sol ambiant au faîtage des toitures.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **A. Dispositions générales.**

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

### **B. Dispositions particulières aux constructions à usage d'habitation.**

**a) Façades :** L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses,...) est interdit.  
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

**b) Clôtures :** elles peuvent être édifiées :

✓ A l'alignement :

- Soit par un muret d'une hauteur maximum de 0,50 mètre dans les mêmes matériaux que la construction principale associé à un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- Soit constituée uniquement par un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 2 mètres.

✓ Entre les parcelles sur les limites latérales et de fonds :

- La clôture ne pourra dépasser un hauteur de 2 mètres.

La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics à usage social ou scolaire pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

### **C. Dispositions particulières aux constructions annexes et aux extensions des constructions à usage d'habitation.**

Les annexes ou extensions des constructions à usage d'habitation seront exécutées dans des matériaux similaires à celles-ci. Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> pourront être réalisés en bois.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Néant.

### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.



---

Commune de Douchy-les-Mines  
Modification du PLU

---

*Règlement de la zone N  
après modification*

**URBANISME • PAYSAGE • ENVIRONNEMENT**

CS 60 200 Flers-en-Escrebieux  
59503 DOUAI Cedex  
Tél. 03 62 07 80 00 - Fax. 03 62 07 80 01

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Rappel : Il s'agit d'une zone naturelle destinée à la protection du site. La réglementation vise à y empêcher toute extension de l'urbanisation afin d'y préserver le caractère du site ou de prendre en compte les risques existants à proximité.

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

#### ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- la création de constructions à usage d'habitation,
- la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'activités.
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les pylônes de transmission téléphonique.
- Les éoliennes.
- Les caves et les sous-sols dans les zones à risques correspondant à l'Atlas Régional des zones inondables.

Dans les secteurs d'aléas miniers repérés comme secteurs inconstructibles au plan de zonage au titre de l'article R 123-11b du Code de l'Urbanisme :

- Toute nouvelle construction, installation, etc, est interdite (sauf réserve prévue à l'article 2).

#### ARTICLE N 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admis en **zone N, tous secteurs confondus** :
  - les équipements publics d'infrastructure.
  - les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Dans le secteur le seul secteur **Nh** sont en outre admis:
  - L'extension des activités économiques existantes.
  - Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existante, destinés à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants sans toutefois augmenter le nombre de logements, dans tous les cas la SHON totale du bâtiment ne pourra excéder 200m<sup>2</sup>.
  - La construction de bâtiments annexes dont la surface n'excède pas 20m<sup>2</sup> et situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée.



- Dans le seul secteur **Np** sont en outre admis les équipements, installations et aménagements d'intérêt collectif.
- dans les zones situées à proximité d'un puits de mine ou sur des terrains susceptibles d'être pollués, le pétitionnaire devra s'entourer des précautions nécessaires à la sécurité de son projet.

Dans les secteurs d'aléas miniers repérés comme secteurs inconstructibles au plan de zonage au titre de l'article R 123-11b du Code de l'Urbanisme :

- Seules sont autorisées les installations nécessaires à l'entretien, la surveillance ou la mise en sécurité des ouvrages miniers.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

#### **1°/ Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **2°/ Voirie**

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

### **ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

#### **DESSERTE EN EAU**

**EAU POTABLE** : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

## ASSAINISSEMENT

**EAUX PLUVIALES:** Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par la réglementation en vigueur.

**EAUX USEES:**

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols. Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :** En domaine privé, les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

### ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

### ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions peuvent être implantées :
  - soit à l'alignement du domaine public, soit à la limite d'emprise publique ou privée,
  - soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux trois limites ci-dessus,
  - soit en cas de « dent creuse », à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

## **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

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

Néant

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **I – Hauteur relative par rapport aux voies**

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne peut être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé ( $H=L$ ).

### **II – Hauteur absolue**

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un maximum de 10 mètres mesurés du sol ambiant au faîtage des toitures. Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

Dans les zones à risques correspondant à l'Atlas Régional des zones inondables, les hauteurs de seuil connaîtront un niveau minimum de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **A. Dispositions générales.**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à  
Commune de Douchy-les-Mines

Plan Local d'Urbanisme  
Règlement

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.

## **B. Dispositions particulières.**

**a) Façades :** L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses,...) est interdit.  
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

**b) Clôtures :** elles peuvent être édifiées :

- ✓ A l'alignement :
  - Soit par un muret d'une hauteur maximum de 0,50 mètre dans les mêmes matériaux que la construction principale associé à un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximum de 2 mètres.
  - Soit constituée uniquement par un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- ✓ Entre les parcelles sur les limites latérales et de fonds :
  - La clôture ne pourra dépasser un hauteur de 2 mètres.

## **C. Dispositions particulières aux constructions annexes et aux extensions des constructions à usage d'habitation.**

Les annexes ou extensions des constructions à usage d'habitation seront exécutées dans des matériaux similaires à celles-ci. Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> pourront être réalisés en bois.

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Néant.

## **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans la zone N, les arbres et arbustes devront être choisis dans la liste suivante :

**SECTION III – POSSIBILITES D’OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

Néant.