

REPUBLIQUE FRANCAISE
VILLE DE SOMAIN

Dossier n° CU 059 574 13 00001

Date de dépôt : 07/01/2013

**Demandeur : GEXPERTISE CONSEIL M.
Thierry GAREAU
75 Avenue Henri Ginoux
92120 MONTROUGE**

**Adresse terrain : Rue DU HUIT MAI 1945
59490 SOMAIN
Superficie du terrain : 1854 m²**

CERTIFICAT D'URBANISME
Délivré au nom de la commune

Le Maire de la ville de Somain,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme, en application de l'article L 410-1 a) du Code de l'Urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de la propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé Rue DU HUIT MAI 1945 59490 SOMAIN (cadastré AR 690 691), présentée le 07/01/2013 par GEXPERTISE CONSEIL, demeurant à MONTROUGE (92120), 75 Avenue Henri Ginoux et enregistrée par la mairie de la ville de Somain sous le numéro **CU 059 574 13 00001**.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 410-1, R 410-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 23/01/2004,

Vu la délibération en date du 31/03/2009 prescrivant la révision du P.L.U.,

Vu la délibération en date du 17/06/2011 instituant la taxe d'aménagement,

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain, dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix huit mois à compter du (01/02/2013), le certificat d'urbanisme dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être

remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 23 janvier 2004, et en cours de révision depuis le 31 mars 2009.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables :

- L 111-1-4, R 111-2 à R 111-24

Le terrain est situé dans la Zone Uc (cos 0,50)

Archéologie préventive

Le terrain est situé dans une zone de droit de préemption urbain dont le bénéficiaire est la Ville de SOMAIN.

Article 3

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'aménagement (5%)
- Délibération instaurant la participation pour voirie et réseaux en date du 23/06/2009
- Redevance d'archéologie préventive (selon le projet)

Fait à Somain, le 01/02/2013

Le Maire,
Conseiller Général,


Jean-Claude QUENNESSON

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité : le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter, il n'a pas la valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Departement NORD

Commune : SOMAIN



CONSEIL D'URBANISME

Section : AR

n° 690-691

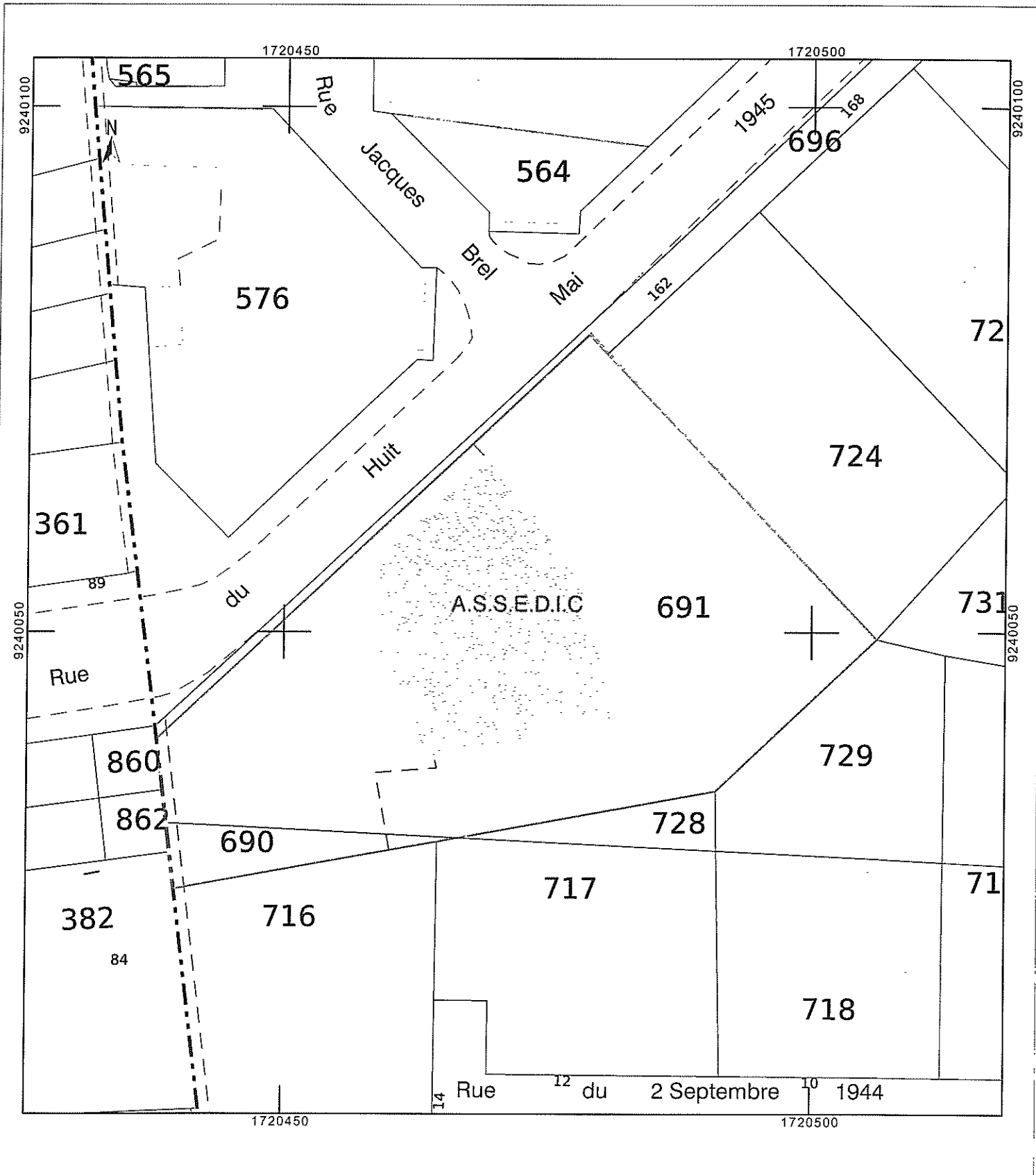
Echelle d'édition : 1/500

Coordonnées en projection RGF93CC49

Extrait du Plan Cadastral

6, rue de Wolfenbüttel - 92318 SEVRES Cedex - Tél : 01.46.26.14.23 - Fax : 01.46.26.83.15

www.gexpertise.fr - urba@gexpertise.fr



SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES	22
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	41
	CHAPITRE I ZONE AU	42
	CHAPITRE II ZONE AUZ	55
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	61
	CHAPITRE I ZONE A	62
	CHAPITRE II ZONE N	71

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune.

ARTICLE 1 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme.

- R 111.2 : salubrité et sécurité publiques
- R 111.3.2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R 111.4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement
- R 111.14.2 : respect des préoccupations d'environnement
- R 111.15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R 111.21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

L'article L 130.1 du Code de l'urbanisme relatif aux espaces boisés classés.

Les articles L 111.8 à L 111.11, L 123.6 et L 313.2 du Code de l'Urbanisme et l'article L121.19 du nouveau Code Rural relatifs aux sursis à statuer.

Les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières ; elles sont reportées, à titre indicatif, dans le document «Servitudes d'Utilité Publique» et le plan qui lui est associé.

L'article L 421.4 relatif à l'utilité publique d'une opération.

L'article L 421.5 du Code de l'Urbanisme relatif à la desserte par les réseaux.

Les articles L 441.1 à L 441.3 et R 441.1 du Code de l'urbanisme relatif à l'édification de clôture.

Les articles R 443.1 à R 443.16 relatifs aux campings et au stationnement de caravanes.

Les articles R 444.1 à R 444.4 relatifs aux habitations légères de loisirs.

Les règles spécifiques aux lotissements.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions de la loi SRU portant modification au code de l'urbanisme art.R.123-4 et suivants, est divisé en quatre types de zones :

- zone urbaine multifonctionnelle, dite zone U;
- zone d'activités économiques, dite UE;
- zones à urbaniser dites zones AU;
- zones naturelles:
 - . zone agricole, à protéger en raison de sa valeur agricole, dite zone A;
 - . zone naturelle, à protéger en raison de la qualité du milieu naturel, dite zone N;

La zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent de recevoir immédiatement des constructions et à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

Cette zone est délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice U au plan.

Elle comporte quatre secteurs, Ua, Ub, Uc et Ud.

La zone à vocation d'activité économique dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent de recevoir immédiatement des constructions et à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III.

Cette zone est délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice UE au plan.

Elle comporte quatre secteurs, UEa, UEb, UEc et UEd.

Les zones à urbaniser, partiellement équipées (1AU) ou insuffisamment équipées (2AUe), destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court ou à moyen terme et aux quelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV.

Ces zones sont délimitées conformément à la légende et repérées par les indices 1AU et 2AUe au plan.

La zone 1AU comporte deux secteurs urbains multifonctionnels 1AUb et 1AUc.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V, qui couvrent :

- la zone agricole, zone naturelle protégée réservée à l'agriculture, délimitée conformément à la légende, et repérée par l'indice A au plan, qui comporte un secteur Aa.
- la zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site et de son paysage, délimitée conformément à la légende, et repérée par l'indice N au plan, qui comporte deux secteurs : Nc qui correspond au périmètre de captage d'eau potable et Ne qui peut accueillir des équipements publics ou privés ainsi que des activités liées aux loisirs et au tourisme.

Ces zones comportent également des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, des espaces boisés classés dont la liste figure en annexe.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Cependant les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

Bâtiments existants de toute nature. : lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable 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 les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

Lotissements et opérations groupées : des dispositions particulières pour les articles 6, 7 et 8 du règlement sont admises dans le cas de constructions à édifier dans des lotissements ou opérations groupées. Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE 4 - MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et du Plan Local d'Urbanisme intervenant postérieurement, il est fait application de l'article L 315.4 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

ZONE U

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Zone urbaine multifonctionnelle qui comporte quatre secteurs Ua, Ub, Uc et Ud différenciés par les règles prévues aux articles U1, U6, U10 et U14.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés à l'article U2.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.
- Les terrains de camping et de caravanage aménagés, y compris le camping à la ferme.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement de caravanes pratiqué isolément,
- Les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Sont interdits, en outre, dans le secteur Ud, les garages en sous-sols.

ARTICLE U 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

- I. **Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes,**
- Les constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.
 - Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et le stationnement.
 - Les lotissements et opérations groupées.
 - Les bâtiments et équipements publics.
 - Les constructions à usage d'activité commerciale, artisanale, de service, de bureaux.
- II. **Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :**
- Les établissements 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.
 - L'exploitation des matériaux constituant les cavaliers des voies ferrées HBNPC désaffectées sous réserve qu'elle soit réalisée en cohérence avec les aménagements projetés dans les zones ou secteurs voisins.
 - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre est autorisée à condition que les travaux de reconstruction soient achevés dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre. La nouvelle construction devra cependant respecter les règles définies aux articles U3, U4, U11, U12, U13.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la sécurité routière. Leur aménagement doit être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

2 - Voirie

L'emprise des voies à créer doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

L'emprise minimale des voiries ouvertes à la circulation automobile est de 8 mètres d'emprise. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Elles ne peuvent desservir plus de 20 logements.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

2 - Alimentation en eau industrielle

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, après avoir reçu l'agrément des autorités compétentes.

3 - Assainissement

a - Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance des réseaux, la gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle, les aménagements nécessaires doivent être réalisés par le constructeur conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune.

b - Eaux usées

- Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.
- En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel, raccordable au réseau futur, doit être installé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

c - Eaux résiduaires industrielles

- Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement doivent être rejetées conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4 - Gaz, Electricité, Téléphone, Télédistribution

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Une parcelle, pour être constructible, doit permettre la réalisation d'un bâti dont la façade, mesurée en limite de la voie publique, soit au moins égale à 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments à reconstruire sur le même emplacement après sinistre par le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit et ce dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre. La nouvelle construction devra cependant respecter les règles définies aux articles U3, U4, U11, U12, U13.
- à la réalisation de garages,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

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

1 - Implantation des constructions en bordure de voie

- **dans l'ensemble de la zone, aucune construction ne peut être édiflée à moins de :**
 - 75 mètres par rapport à l'axe de l'A 21, distance portée à 100 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation,
 - 25 mètres de l'axe des bretelles d'accès et de sorties de l'A 21,
 - 30 mètres de l'axe de la voie de contournement de Somain et de la rue Andris, pour les habitations.
- **dans le secteur Ua, les constructions doivent être implantées :**
 - soit à l'alignement (limite d'emprise publique) ou à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement ou alignement de fait),
 - soit, en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines non frappées d'alignement.
- **dans les secteurs Ub et Uc, les constructions doivent être implantées:**
 - soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite séparative de propriété pour les voies privées (limite d'emprise) ou à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement),
 - soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la ligne de recul qui s'y substitue,
 - soit, en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines non frappées d'alignement.
- **dans le secteur Ud , les constructions doivent être implantées:**
 - soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la ligne de recul qui s'y substitue,
 - soit, en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines non frappées d'alignement.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux voiries privées des lotissements et des opérations groupées, la limite de la voie se substituant à l'alignement.

2 - Implantation par rapport aux autres emprises publiques

Aucune construction ne doit être implantée à moins de 10 mètres de la limite d'emprises ferroviaires.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions des bâtiments existants qui ne respectent pas les règles ci-dessus; dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue,
- aux bâtiments à reconstruire sur le même emplacement, après sinistre, par le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit, à condition que les travaux de reconstruction soient achevés dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre. La nouvelle construction devra cependant respecter les règles définies aux articles U3, U4, U11, U12, U13.
- aux bâtiments et équipements publics,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

ARTICLE U 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 la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

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

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue en application de l'article 6,
- à 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 des constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume,
 - lorsqu'il s'agit de bâtiments, dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3,20 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel initial avec une tolérance de 1,50 mètre pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Pour les constructions de locaux à usage d'activités présentant un lien direct avec l'exploitation ferroviaire, l'implantation en limite séparative peut être autorisée. Dans cette hypothèse, le pétitionnaire devra apporter la preuve du lien direct de son activité avec l'exploitation ferroviaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux travaux visant à améliorer les conditions de confort et d'utilisation des bâtiments existants,
- en cas de contrainte technique, à l'extension d'un bâtiment à usage d'activité existant et implanté entre 0 et 3 mètres par rapport à la limite séparative ; l'extension devra être réalisée dans le prolongement du bâtiment existant,
- aux bâtiments et équipements publics,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un même terrain.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux bâtiments reconstruits sur le même emplacement, après sinistre, par le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit, à condition que les travaux de reconstruction soient achevés dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre. La nouvelle construction devra cependant respecter les règles définies aux articles U3, U4, U11, U12, U13.
- aux constructions annexes (garages, abris de jardins, etc....).
- aux bâtiments et équipements publics,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent satisfaire simultanément aux conditions de hauteur relative et de hauteur absolue suivantes :

1 - Hauteur relative

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

Toutefois, si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 20 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements.

2 - Hauteur absolue

La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser :

- dans les secteurs Ua et Ub, 12 mètres à l'égout du toit,
- dans les secteurs Uc et Ud, 6 mètres à l'égout du toit.

Une tolérance de 5 mètres est admise pour les murs pignons, cheminées et autres éléments indispensables à la construction.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux bâtiments et équipements publics,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 8 mètres en tout point de la construction dans l'emprise des couloirs de lignes EDF.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - 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 urbaines majeures.

2 - Dispositions particulières

- Les affouillements et exhaussements de sol destinés à accompagner les constructions (talus, buttes), autres que ceux résultant d'une stricte adaptation de la construction à un terrain dénivelé, sont interdits.
- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures sauf s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble. Les cimentages seront crépis ou peints.
- Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation doivent s'accorder avec la construction principale et respecter l'unité de l'ensemble du bâti; les façades visibles des voies publiques des bâtiments doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps du bâtiment principal. L'usage de matériaux verriers (serres, vérandas ...) est autorisé.
- Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie. Notamment, les murs pignons limitrophes d'une voie publique devront être traités en façades, ouvertes ou non.
- La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les habitations environnantes; le recours à des toitures terrasses partielles est cependant toléré s'il répond à un projet architectural de qualité. L'emploi d'ondulées en toiture n'est autorisé que si elles sont de couleur.
- Les modifications de façade, de couverture ou leur remise en état doivent respecter ou rétablir, dans la mesure du possible, les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien.
- Les immeubles « barres » ne doivent pas comporter plus de 3 cages d'escalier en ligne, leur longueur ne doit pas excéder 60 mètres et un même mur de façade rectiligne ne doit pas excéder 40 mètres de long.
- Les façades arrières et latérales des constructions à usage d'activités ou de dépôts doivent être traitées avec le même soin que la façade principale et présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.
- Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnement et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.
- Les transformateurs et coffrets de comptage électrique devront être intégrés aux volumes bâtis ou à la clôture. Ils devront s'harmoniser aux constructions environnantes.

- Les antennes de télévision et paraboles de réception par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble. Les paraboles, en surplomb du domaine public, sont interdites.
- Les citernes, les réservoirs à gaz ou à mazout et toutes les installations similaires seront placées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

3 - Les clôtures

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées.

a - à l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront constituées:

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,40 mètres réalisé en matériaux traditionnels (pierre ou brique) ou identique à la construction. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 1,80 mètres pour les pilastres,
- soit d'une haie vive composée d'essences locales n'excédant pas 1,40 mètres de haut et implantée à 0,50 mètre de l'alignement ou du domaine public.

b - en limite séparative, les clôtures pleines ne sont autorisées que sur une hauteur de 0,50 mètre ; au-delà de cette hauteur et dans une limite de 2 mètres, ne sont admis que les dispositifs à claire-voie ou haies vives.

c - les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui de la construction et ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport au niveau du rez-de-chaussée et 6 mètres de longueur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, activités marchandes, industrielles ou agricoles pour lesquels les clôtures pleines n'excédant pas 2,50 mètres peuvent être autorisées sous réserve que leur aspect s'intègre au bâti environnant).

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

Dans l'ensemble de la zone la réalisation d'aires de stationnement est autorisée avec un recul minimal de 50 mètres par rapport à l'axe de la future A21.

1 - Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

- a) **pour les constructions à usage d'habitation** : il doit être aménagé au moins une aire de stationnement pour 70 m² de surface de plancher développée hors-oeuvre avec un minimum d'une place par logement ; pour les lotissements et immeubles collectifs 1 place de stationnement supplémentaire devra être réalisée par tranche de 5 logements, à l'usage des visiteurs.
- b) **pour les constructions à usage industriel, commercial ou de service**, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 3 emplois créés ou pour 70 m² de surface de plancher hors-oeuvre nouvelle.
- c) **pour les équipements publics**, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur.

Les groupes de plus de deux garages individuels et les aires de stationnement privées doivent être disposées sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est rendu nécessaire.

2 - Dispositions particulières :

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- 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 développées hors oeuvre nettes 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-oeuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Ces normes s'appliquent à toutes les opérations de logement à l'exception des opérations de logement social concernées par les dispositions relatives à la loi de la lutte contre l'exclusion :

- pour les constructions de logements locatifs acquis et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinées aux personnes défavorisées mentionné à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée,
- pour les autres constructions de logements locatifs financées avec des prêts aidés par l'Etat, une seule aire de stationnement sera exigée par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, ou faire aménager, sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES
CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres, hormis les Places Publiques, doivent être aménagés en espaces verts, aires de jeux.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige répartis de manière homogène sur l'ensemble de l'aire, à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Les espaces compris entre les emprises autoroutières et les zones constructibles devront être aménagées soit en espaces verts d'accompagnement soit, avec un recul minimal de 50 mètres par rapport à l'axe de la future A21, en aires de stationnement plantées.

Sur tout terrain où sont édifiés des bâtiments collectifs à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 20 % de la surface totale devra être aménagée en espaces publics plantés. En cas de fractionnement de ces espaces, l'un d'entre eux doit avoir une superficie au moins égale à 10 % de la superficie totale.

Dans tout lotissement ou opération d'habitations individuelles groupées de 10 logements et plus, une superficie au moins égale à 10 % de la surface totale doit être aménagée en espaces publics plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable est fixé à :

- **1,20 pour le secteur Ua,**
- **0,80 pour le secteur Ub,**
- **0,50 pour le secteur Uc,**
- **0,30 pour le secteur Ud,**

Il peut être porté, pour les constructions dont le rez-de-chaussée est entièrement consacré à une activité commerciale, artisanale ou industrielle à :

- 1,50 pour le secteur Ua,
- 1,00 pour le secteur Ub,
- 0,70 pour le secteur Uc,

Dans l'ensemble de la zone, la surface consacrée à l'amélioration des conditions d'habitabilité des constructions existantes (création de W. C., de salle de bain,...) n'est pas soumise au coefficient d'occupation du sol dans la limite de 5 m² par logement (article R 112.2 du Code de l'Urbanisme).

Le coefficient d'occupation du sol ne s'applique pas :

- aux bâtiments et équipements publics,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

DEPARTEMENT DU NORD

REPUBLIQUE FRANCAISE

LIBERTE – EGALITE – FRATERNITE

ARRONDISSEMENT DE DOUAI

CANTON DE MARCHIENNES

VILLE DE SOMAIN

ARRETE

Nous, Maire de la Commune de SOMAIN, Conseiller Général,
Vu la pétition en date du 03/01/2013
Par laquelle GEXPERTISE CONSEIL Géomètres experts demeurant 6 rue de
Wolfenbüttel 92318 Sèvres Cedex
Demande l'alignement de la parcelle située à SOMAIN rue du 8 mai 1945 à
SOMAIN
Cadastrée section AR n° 691

Vu le code général des collectivités territoriales
Vu le Plan local d'urbanisme
Vu l'ordonnance n° 59-115 du 7 janvier 1959 relative à la voirie des collectivités
Locales
Vu le décret n° 64-262 du 14 mars 1964 relatif aux caractéristiques techniques,
aux alignements, à la surveillance des voies communales
Vu les arrêtés ministériels et interministériels complémentaires de ces textes

ARRETONS

Article 1 : l'alignement à suivre est défini comme suit :

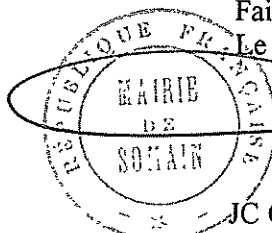
Alignement actuel à conserver – Limite des domaines public et privé

Article 2 : Le présent arrêté abroge toutes autorisations ayant trait aux demandes concernant
le même objet

Article 3 : Le présent arrêté ne dispense pas le pétitionnaire de solliciter un permis de
construire

Fait à Somain, le 14 janvier 2013

Le Maire, Conseiller Général,



JC QUENNESSON

Montrouge le, Jeudi 3 Janvier 2013



Monsieur le Maire
Service de l'urbanisme
Mairie de la commune de
59490 SOMAIN

Ref Affaire
124888/T19

Monsieur le Maire,

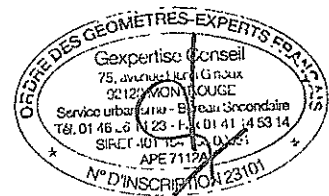
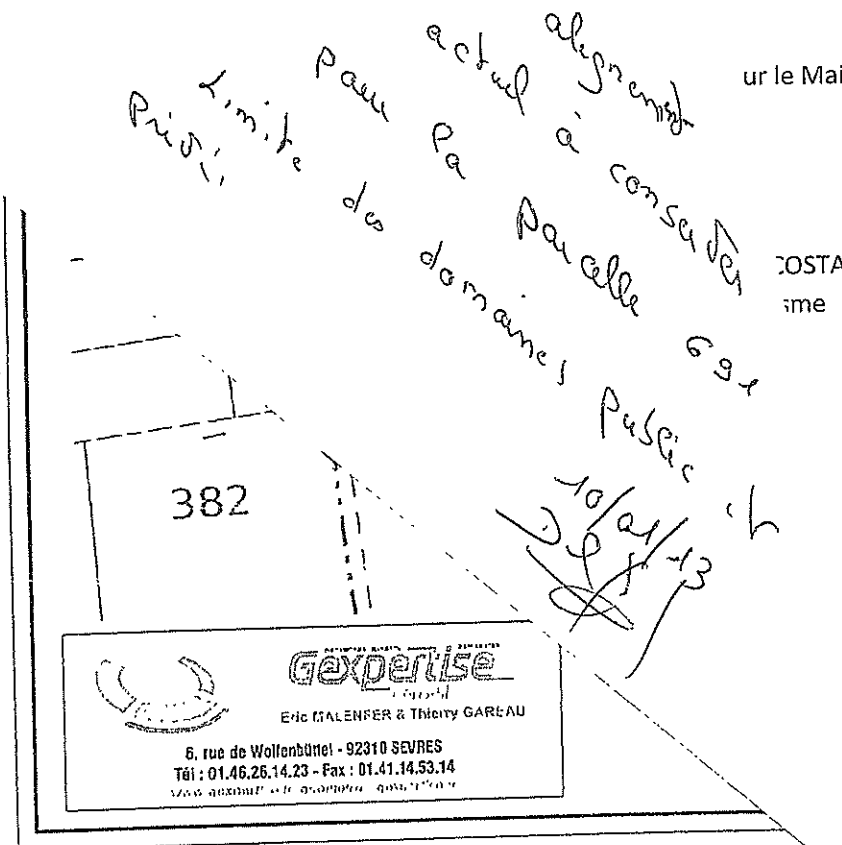
Je vous serais obligé de bien vouloir me faire parvenir :

LE CERTIFICAT D'ALIGNEMENT

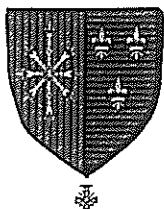
Concernant l'immeuble sis à :

Commune : SOMAIN
Lieu-dit : RUE DU 8 MAI 1945
Cadastré Section : - AR 690-691
N° de Lots : ...
Propriétaire : ASSEDIC-UNEDIC

ur le Maire, l'expression de mes sentiments



(0)1 41 14 53 14 . Mail : conseil@gexpertise.fr
(0)1 46 26 83 15 . Mail : urba@gexpertise.fr



REPUBLIQUE FRANCAISE
VILLE DE SOMAIN

Arrondissement de Douai - Canton de Marchiennes
☎ 03.27.86.93.00 - 📠 03.27.86.93.04
Service Urbanisme ☎ 03.27.86.93.09

Somain, le 08 Janvier 2013

Le Maire de Somain,
Conseiller Général

Nos Réf : JCQ/VD

Vos Réf : Affaire 124888/T19

SOMAIN – Rue du 8 Mai 1945 (ASSEDIC)

Service Urbanisme

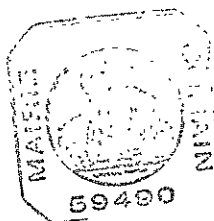
A

Gexpertise Conseil
75 Avenue Henri Ginoux
92120 MONTROUGE

Madame,

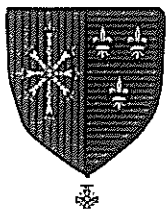
Suite à votre courrier en date du 03/01/2013 concernant les parcelles cadastrées section AR n° 690 et 691, Rue du 8 Mai 1945, je me permets de vous informer qu'elles ne portent pas de numéro de voirie.

Je vous prie de croire, Madame, en l'assurance de ma considération distinguée.



Po. Le Maire, Conseiller Général,
L'Adjointe par délégation,

MM NAELTEN.



REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE SOMAIN

Arrondissement de Douai - Canton de Marchiennes

☎ 03.27.86.93.00 - 📠 03.27.86.93.04

Service Urbanisme 📞 03.27.86.93.09

Somain, le 4 Janvier 2013

Le Maire de Somain,
Conseiller Général

A

Nos Réf : JCQ/VD
Vos Réf : Affaire 124888/T19
Service Urbanisme

Gexpertise Conseil
75 Avenue Henri Ginoux
92120 MONTROUGE

Madame,

Suite à votre courrier en date du 03/01/2013, je vous informe que l'immeuble ASSEDIC cadastré section AN n° 690 et 691, sis à Somain, Rue du 8 Mai 1945 n'est pas frappé d'un arrêté d'insalubrité.

Quant à la présence de termites et autres insectes xylophages, aucune déclaration de présence de tels insectes n'a été faite en Mairie par le propriétaire du bien désigné ci-dessus.

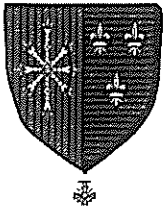
Il n'y a pas eu d'arrêté préfectoral pris pour délimiter une zone contaminée par ce type d'insectes dans le secteur où se situe l'immeuble.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Po. Le Maire, Conseiller Général,
L'Adjointe par délégation,



MM NAELTEN.



REPUBLIQUE FRANCAISE
VILLE DE SOMAIN

Arrondissement de Douai - Canton de Marchiennes
☎ 03.27.86.93.00 - 📠 03.27.86.93.04
Service Urbanisme ☎ 03.27.86.93.09

Somain, le 4 Janvier 2013

Le Maire de Somain,
Conseiller Général

Nos Réf : JCQ/VD
Vos Réf : Affaire 124888/T19
Service Urbanisme

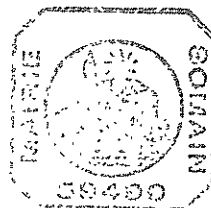
A

Gexpertise Conseil
75 Avenue Henri Ginoux
92120 MONTROUGE

Madame,

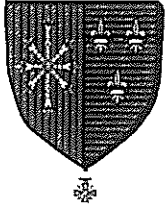
Suite à votre courrier en date du 03/01/2013 concernant l'immeuble ASSEDIC cadastré section AV n° 690 et 691 sis Rue du 8 Mai 1945, je me permets de vous informer qu'il n'est pas frappé d'un arrêté de péril.

Restant à votre disposition,
Je vous prie de croire, Madame, en l'assurance de ma considération distinguée.



Pour Le Maire, Conseiller Général,
L'Adjointe par délégation,

MM NAELTEN



REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE SOMAIN

Arrondissement de Douai - Canton de Marchiennes

☎ 03.27.86.93.00 - 📠 03.27.86.93.04

Service Urbanisme 🏠 03.27.86.93.05

Le Maire de Somain,
Conseiller Général

A

GEXPERTISE Conseil
Mme PANTAELO-COSTA
Service Urbanisme
75, avenue Henri Ginoux
92120 MONTROUGE

Nos Réf : JCQ/JMC/PC

Vos Réf : 124888/T19

Objet : Demande de certificat D.P.U.

Madame,

Pour faire suite à votre demande en date du 08/12/2012 concernant un immeuble situé rue du 8 mai 1945 et cadastré section AR n° 690 / 691, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance les informations suivantes :

- Ce bien est soumis à droit de préemption simple au bénéfice de la commune ;
- Il n'est pas situé dans un secteur faisant l'objet de délibération prévue à l'article L 211-4 du code de l'Urbanisme ;
- Il n'est pas concerné par les dispositions de l'article 9-II de la loi 85-729 du 18 juillet 1985 ;
- Il n'est pas compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles du département.

Restant à votre disposition,

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Somain, le 11/12/2012,

Le Maire,
Conseiller général,

J.-C. QUENNESSON

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 810 007 830

(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 08/12/2012
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : SELAS GEXPERTISE CONSEIL

SF1204438802

DESIGNATION DES PROPRIETES

DESIGNATION DES PROPRIETES											
Département : 059				Commune : 574 SOMAIN							
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle				
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance	
AR	0690				0ha00a96ca						
AR	0691			RUE DU HUIT MAI 1945							
				RUE DU HUIT MAI 1945	0ha17a58ca						

OBSERVATIONS DU CONSERVATEUR DES HYPOTHEQUES

--