

# DÉPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS



## Commune d'Avesnes-le-Comte

### MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'AVESNES-LE-COMTE PRESCRITE LE 2 NOVEMBRE 2017 ET APPROUVÉE PAR DELIBERATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES CAMPAGNES DE L'ARTOIS EN DATE DU 17 MAI 2018

## RÈGLEMENT

Collectivité compétente:



Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois:

**Antenne de Bavincourt l'Arbret**

5 route nationale – 62158 Bavincourt l'Arbret

**Antenne d'Habarcq**

12 rue des Fresnaux - 62123 Habarcq

**Antenne de Tincques**

Zone d'Activité Ecopolis - Route de Penin - 62127 Tincques

Collectivité concernée:



Commune d'Avesnes-le-Comte

1 rue neuve

62810 Avesnes-le-Comte



# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>11</b>
CHAPITRE 1 - DISPOSITION APPLICABLE À LA ZONE UA.....	12
CHAPITRE 2 - DISPOSITION APPLICABLE À LA ZONE UB.....	20
CHAPITRE 3 - DISPOSITION APPLICABLE À LA ZONE UE.....	31
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>38</b>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU.....	39
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE.....	46
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU.....	53
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>55</b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	56
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....</b>	<b>63</b>
Chapitre 1 - dispositions applicables a la zone N.....	64

# TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

---

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

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'AVESNES-LE-COMTE.

---

## ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS 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 permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

a) Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou 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 telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (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 publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée (article R 111-4) et si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

c) Qui permet de refuser le permis de construire :

- Sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

B - Par l'article R111-14-2 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature 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 123-5, L 123-7, L 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les 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) ;
- soit : l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123-5).

B - A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L111-9).

C - Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L 123-7).

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).

3°) L'article L 421-4 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 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 ne peuvent néanmoins pas être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme.

## **II - Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :**

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ainsi que le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).
- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.
- 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 Plan Local d'Urbanisme
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de dix ans à compter de la date de son achèvement (R 315-39 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

## **III- Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :**

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme.

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

## **IV - Se substituent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme, celles résultant :**

- D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313-19 du Code de l'Urbanisme).

---

## ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

### DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

**1 - Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Ce sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions :

- **La zone UA** : zone centrale de la commune affectée aux habitations, aux commerces et aux services.
- **La zone UB** : zones de moyenne densité en périphérie du centre ancien. Elle comprend un secteur UBp qui correspond aux anciens périmètres de protection immédiat et rapproché du captage d'eau potable de la commune pour lesquels des mesures de protection spécifiques sont préservées à titre conservatoire.
- **La zone UE** : zone d'activité industrielle et artisanale. Elle comprend :
  - Un secteur UEc : Zone d'activité industrielle, artisanale, commerciale.

**2 - Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation :

- **La zone 1 AU** : Zone naturelle réservée à une urbanisation future à vocation principale d'habitat.
- **La zone 1 AUe** : Zone naturelle réservée à une urbanisation future pour des activités industrielles, commerciales et artisanales.
- **La zone 2 AU** : Zone naturelle réservée à une urbanisation future, non urbanisable dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

- **La zone A** ; Elle comprend :
  - Un secteur Ab où la commune incite à la réalisation de reboisement tout en préservant les intérêts agricoles existants.
  - Un secteur Ap qui correspond aux anciens périmètres de protection immédiat et rapproché du captage d'eau potable pour lesquels des mesures de protection spécifiques sont préservées à titre conservatoire.

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

• **La zone N** ; Elle comprend :

- Un secteur Ns qui a vocation à accueillir des équipements de sports, de loisirs et de tourisms dont une partie classée en NSp située dans l'ancien périmètre de protection du captage d'eau potable pour lequel des mesures de protection spécifiques sont préservées à titre conservatoire.
- Un secteur Nr correspondant à l'ancienne emprise de la décharge publique d'ordures ménagères d'Avesnes-le-Comte.
- Un secteur Np qui correspond aux anciens périmètres de protection immédiat et rapproché du captage d'eau potable pour lesquels des mesures de protection spécifiques sont préservées à titre conservatoire.

**Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés à l'annexe "emplacements réservés" ; ils sont repérés sur les plans de zonage.

**Les terrains classés** par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre, sont repérés sur les plans de zonage et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV et celles des zones naturelles dans le titre V du présent règlement.

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

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

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

---

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

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

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

---

Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 : Desserte par les réseaux.

Article 5 : Caractéristiques des terrains. Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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



- Article 9 : Emprise au sol des constructions.  
Article 10 : Hauteur maximale des constructions.  
Article 11 : Aspect extérieur des constructions.  
Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.  
Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

### **SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

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

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

#### **REPORT DE DIVERS PÉRIMÈTRES À TITRE D'INFORMATION**

Il est rappelé que par arrêté préfectoral en date du 3 janvier 1978, un périmètre sensible a été instauré sur l'ensemble du département du Pas-de-Calais.

---

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

---

(définies à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme)

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

---

#### **ARTICLE V - PERMIS DE DÉMOLIR**

---

Les dispositions des articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et du Paysage, ainsi que dans les zones délimitées dans le Plan Local d'Urbanisme.

---

#### **ARTICLE VI - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

---

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

---

## ARTICLE VII - RAPPEL DES TEXTES

---

- **Clôtures** : Les dispositions des articles L 441-1 à L 441-5 du Code de l'Urbanisme s'appliquent. Ils instituent une déclaration préalable pour l'édification des clôtures à l'exception de celles rendues nécessaires à l'activité agricole ou forestière dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé.
- **Les installations et travaux divers** prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs d'attractions, aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ; les aires de stationnement ouvert au public, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, le garage des caravanes, les affouillements et exhaussements de sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur ou d'une profondeur de 2 mètres) sont soumis à autorisation.

- **Vestiges archéologiques :**

1) Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou de son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

Le dépositaire des objets assume à leur égard la même possibilité. »

2) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Dans les espaces boisés classés**, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

# TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# CHAPITRE 1 - DISPOSITION APPLICABLE À LA ZONE UA

---

## CARACTÈRE DE LA ZONE

---

La zone UA correspond au noyau ancien dense et homogène de la commune d'AVESNES-LE-COMTE. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux services, commerces et équipements.

### RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

- La commune d'AVESNES-LE-COMTE peut être concernée par des mouvements de terrains liés à la présence de sapes de guerres de carrières et cavités souterraines. En cas de construction, il revient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions vis à vis de ces risques.

Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher des services de la DRIRE - 941 rue Charles Bourseul - BP 838 - 59 508 DOUAI cedex, avant l'établissement des projets.

- Tout ou partie de cette zone est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques situé autour de l'église et de son jardin. Les secteurs concernés sont soumis à des règles spécifiques et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les parcs d'attractions, installations de jeux, discothèque et dancing ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les groupes de garages individuels, s'ils comportent plus de 2 unités en front à rue.

- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les garages collectifs ainsi que le stationnement de caravanes.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- Les constructions à usage agricole, sauf s'il s'agit d'extensions, d'aménagements des bâtiments existants ou de reconstruction suite à sinistre, satisfaisant à la réglementation en vigueur les concernant, et n'entraînant pas pour le voisinage une aggravation des nuisances et dangers.
- Les constructions et extensions de bâtiments d'élevage.
- La création, l'extension ou la transformation des établissements à usage d'activités, s'ils ont une SHON de plus de 150 m<sup>2</sup> et s'ils entraînent pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

#### ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés dans l'article UA1.

Seule la reconstruction à égalité de SHON en cas de sinistre est autorisée.

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

#### ARTICLE UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### *Accès*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut pas avoir moins de 3 mètres de large.

Ses caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Toute disposition permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décret n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

### *Voirie*

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie,...).

## ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### *Alimentation en eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### *Alimentation en eau industrielle*

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

### *Assainissement*

#### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement infiltrer ses eaux pluviales, à même la parcelle. Tout rejet des eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public est interdit.

#### **Eaux usées**

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

### *Réseaux électriques et téléphoniques*

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement sur les réseaux électriques et téléphoniques doit être effectué par passage en souterrain.

#### ARTICLE UA.5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES, EXISTANTES OU À CRÉER

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer (limite d'emprise publique) ou à la marge de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement) ;
- Soit à l'alignement de fait des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, observé par les constructions existantes ;
- Soit à 5 mètres au maximum de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer. Dans ce cas, la continuité visuelle du bâti sera assurée par la réalisation d'un mur en briques ou pierres d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Dans le cas de « dent creuse », il peut être imposé de respecter l'alignement de l'une des constructions voisines.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- Lorsqu'il s'agit de travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'arrière ou dans le prolongement de la façade principale ;
- En cas de bâtiments reconstruits sur le même emplacement suite à vétusté ou à sinistre ;
- En cas de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- Dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.
- Dans le cas de constructions annexes, d'abris de jardin et de garages ou d'extensions ou de modifications de la construction principale, situées à l'arrière de celle-ci.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire

qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2. Toutefois, la construction de bâtiments joignant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.
3. Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer en cas de réalisation de postes de transformation HTA/BTA dont la surface au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres.
4. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

#### ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

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 3 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

#### ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

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

La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement doit être en harmonie avec le bâti environnant et ne doit pas excéder 7.5 mètres à l'égout des toitures.

Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Toutefois, les bâtiments publics, installations d'intérêt général et édifices culturels ne sont pas soumis à une hauteur limite.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.



## ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

### *Principe général*

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.

### *Dispositions particulières*

L'emploi à nu de matériaux tels que les parpaings, la briques creuses, les plaques de béton, ..., interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. Ils devront être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les enduits, les peintures de ravalement et les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'emploi de matériaux de type bois ou d'aspect bois est autorisé pour les constructions principales à destination d'habitation et les extensions ou modifications des constructions principales, ainsi que pour les constructions annexes et les abris de jardin et garages.

#### **Pour les toitures :**

Les toitures à une seule pente sont interdites pour les constructions principales, sauf reconstruction à l'identique des constructions existantes. Elles sont admises pour les extensions et modifications des constructions principales, ainsi que pour les constructions annexes, les garages et abris de jardin.

Les toitures à quatre pans sont autorisées sur une partie du bâtiment.

Les toitures à deux pans sont autorisées. Les deux pans principaux sont symétriques et d'une inclinaison minimale de 45°.

L'utilisation des toitures terrasses, est autorisée pour toutes les constructions d'habitation et les extensions.

La couverture en toiture doit être de forme, d'aspect et de couleur en harmonie avec les habitations environnantes.

Pour toutes constructions d'habitation, l'emploi de matériaux de type bac acier est autorisé en toiture.

Des modes de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, éoliennes...) pourront être installés sur la toiture de la construction principale et des bâtiments annexes.

#### **Ouverture en toiture :**

- Les lucarnes peuvent être aménagées, soit dans une toiture à inclinaisons symétriques uniques, soit dans la partie à plus forte à inclinaison, lorsqu'il est prévu deux inclinaisons de toiture pour un même rampant.
- Les lucarnes doivent reprendre des formes simples et traditionnelles. C'est pourquoi, sont interdites par exemple les lucarnes retroussées et les lucarnes en trapèze.



lucarne retroussée



lucarne en trapèze

### Cas particulier :

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles de la voie publique. Elles ne devront pas être posées sur les façades mais de préférence au sol, à l'arrière des habitations. En cas d'impossibilité technique, elles devront être d'une couleur en harmonie avec les matériaux environnants et être implantées sur le pan de toiture le moins visible de la voie publique.

### Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation :

L'emploi de matériaux de type bois ou d'aspect bois est autorisé.

### Clôtures :

Pour les clôtures en façade sur une voie ouverte à la circulation (publique ou privée), l'utilisation de plaques de béton pleines même recouvertes d'un enduit est interdit. Elles devront être constituées par un mur en brique apparente, ou en pierre jointée, ou enduit, en harmonie avec la construction principale, d'une hauteur maximum de 2 mètres.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètres.

**i) Les ouvrages techniques divers** nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

## ARTICLE UA 12 : LE STATIONNEMENT

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

### Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** ; il est exigé 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

- **Pour les constructions à usage de commerce, de services ou de bureaux** ; il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour l'évolution le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

#### ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les dépôts de matériaux, les citernes de gaz comprimé et autres combustibles situées dans les cours, jardins, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant (les essences locales seront privilégiées).

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les thuyas ou assimilés sont interdits en bordure des voies publiques et privées.

Les espaces restés libres après l'implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et végétal).

### SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

# CHAPITRE 2 - DISPOSITION APPLICABLE À LA ZONE UB

---

## CARACTÈRE DE LA ZONE

---

La zone UB correspond aux zones périphériques du centre d'AVESNES-LE-COMTE. Elle comprend essentiellement de l'habitat et des services. Sa densité est moyenne à faible.

Elle comprend un secteur UBp qui correspond aux anciens périmètres de protection du captage d'eau potable, pour lesquels des mesures de protection spécifiques sont préservées à titre conservatoire.

La zone UB comprend également des espaces susceptibles d'être inondés.

## RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

- La commune d'AVESNES-LE-COMTE peut être concernée par des mouvements de terrains liés à la présence de sapes de guerres, de carrières et de cavités souterraines. En cas de construction, il revient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions vis à vis de ces risques.

Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher des services de la DRIRE - 941 rue Charles Bourseul - BP 838 - 59 508 DOUAI cedex, avant l'établissement des projets.

- Certaines zones de la commune d'AVESNES-LE-COMTE sont susceptibles d'être exposées au risque d'inondation. Le caractère inondable de ces terrains devra être pris en compte par le respect de prescriptions spéciales permettant la réalisation des constructions et installations.
- Tout ou partie de cette zone est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques situé autour de l'église et de son jardin. Les secteurs concernés sont soumis à des règles spécifiques et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

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

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les parcs d'attractions, installations de jeux, discothèque et dancing ;
- Les dépôts d'ordures ménagères, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- Les constructions à usage agricole, sauf s'il s'agit d'extensions et d'aménagements des bâtiments existants ou de reconstruction suite à sinistre, satisfaisant à la réglementation en vigueur les concernant, et n'entraînant pas pour le voisinage une aggravation des nuisances et dangers.
- Les constructions et extensions de bâtiments d'élevage.
- La création, l'extension ou la transformation des établissements à usage d'activités, s'ils ont une SHON de plus de 150 m<sup>2</sup> et s'ils entraînent pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

#### **En sus dans le secteur UBp, sont interdits :**

- L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau,
- Le forage de puits autres que ceux nécessaires à l'extension du champ captant et à la surveillance de la qualité des eaux.
- L'ouverture, l'exploitation, le remblai de carrières ou d'excavations (profondeur limitée à 2 mètres mesurée à partir du niveau du terrain naturel).

- L'implantation de dépôts, d'ouvrages de transport et de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous produits liquides et matières susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux.
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides, de produits chimiques.
- Le camping, le stationnement de caravanes, la création et l'extension de cimetières, la création d'étang.
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle, de boues de station d'épuration.
- Le stockage de fumier, matières fermentescibles, engrais organiques ou chimiques et autres produits phytosanitaires destinés à la fertilisation des sols, en dehors des installations classées existantes.
- L'établissement d'étables ou de stabulations libres.
- L'implantation de nouvelles installations classées, agricoles ou industrielles.
- La création de nouvelles voies de communication à grande circulation et l'implantation de bassins d'infiltration d'eaux routières.
- Le défrichement de parcelles boisées, le retournement des prairies permanentes sauf s'ils sont compensés par l'utilisation systématique de CIPAN – Cultures Intermédiaires Piège à Nitrates.

**Dans le secteur inondable** ; sont interdits toute construction nouvelle et toute création de sous-sol pour les constructions existantes.

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

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés dans l'article UB1.

Seule la reconstruction à égalité de SHON en cas de sinistre est autorisée.

#### **En sus, dans le secteur UBp :**

- La constructibilité est autorisée pour les parcelles situées en zone constructible et viabilisées (y compris le comblement des dents creuses) sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - Raccordement des installations au réseau d'assainissement collectif existant ;
  - Absence de stockage enterré d'hydrocarbures et de produits dangereux ;
  - Limitation des excavations à une profondeur de 2,00 mètres mesurée à partir du niveau du terrain naturel.

### **Dans le secteur inondable, seuls sont autorisés :**

- Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes se trouvant déjà desservies par les réseaux sous réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logement.
- Les bâtiments annexes, garages et abris de jardins liés à une habitation existante.
- Les affouissements et les exhaussements de sol directement liés aux travaux et à l'aménagement paysager des espaces non construits et indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement).

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

### **ARTICLE UB 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### ***Accès***

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut pas avoir moins de 3 mètres de large.

Ses caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Toute disposition permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décret n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouverts à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

#### ***Voirie***

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie,...).

## ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### *Alimentation en eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### *Alimentation en eau industrielle*

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

### *Assainissement*

#### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement infiltrer ses eaux pluviales, à même la parcelle. Tout rejet des eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public est interdit.

#### **Eaux usées**

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

### *Réseaux électriques et téléphoniques*

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Pour toute nouvelle construction, y compris les opérations de lotissement et de permis groupé, le raccordement sur les réseaux électrique et téléphonique doit être effectué par passage en souterrain.

## ARTICLE UB 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES, EXISTANTES OU À CRÉER

### **Les constructions nouvelles doivent être implantées :**

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer (limite d'emprise publique) ou à la marge de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement) ;
- soit à l'alignement de fait des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, observé par les constructions existantes ;



- soit entre 5 mètres au minimum et 30 mètres au maximum de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer. Dans ce cas, la continuité visuelle du bâti sera assurée :
  - par la réalisation d'un mur en briques ou pierres d'une hauteur maximale de 2 m,
  - par un muret d'une hauteur comprise entre 0,8 et 1 m et surmonté d'un barreaudage vertical,
  - par une haie vive dense, doublée ou non d'un grillage.

A l'angle des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80 m.

Dans le cas de « dent creuse », il peut être imposé de respecter l'alignement de l'une des constructions voisines.

Dans tous les cas, les constructions dites « en marteau » ou en deuxième rideau sur une même parcelle sont interdites.

**Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :**

- Lorsqu'il s'agit de travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'arrière ou dans le prolongement de la façade principale ;
- En cas de bâtiments reconstruits sur le même emplacement suite à vétusté ou à sinistre ;
- En cas de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- Dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.
- Dans le cas de constructions annexes, d'abris de jardin et de garages ou d'extensions ou de modifications de la construction principale, situées à l'arrière de celle-ci.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Toutefois, la construction de bâtiments joignant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée :

**a) à l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptée à partir de :**

- l'alignement d'une voie publique (limite d'emprise publique),
- l'alignement d'une voie privée en cas de lotissements ou d'opérations groupées,
- la marge de recul lorsqu'elle est imposée en application de l'article 6.

**b) Au-delà 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 ;
  - Lorsqu'il s'agit d'une extension d'une habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 4 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel initial.
3. Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer en cas de réalisation de postes de transformation HTA/BTA dont la surface au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres.
  4. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

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

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 3 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

**ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

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

La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement doit être en harmonie avec le bâti environnant et ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Toutefois, les bâtiments publics, installations d'intérêt général et édifices culturels ne sont pas soumis à une hauteur limite.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

#### ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

##### *Principe général*

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.

##### *Dispositions particulières*

L'emploi à nu de matériaux tels que les parpaings, la briques creuses, les plaques de béton, ..., interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. Ils devront être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les enduits, les peintures de ravalement et les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'emploi de matériaux de type bois ou d'aspect bois est autorisé pour les constructions principales à destination d'habitation et les extensions ou modifications des constructions principales, ainsi que pour les constructions annexes et les abris de jardin et garages.

##### **Pour les toitures :**

Les toitures à une seule pente sont interdites pour les constructions principales, sauf reconstruction à l'identique des constructions existantes. Elles sont admises pour les extensions et modifications des constructions principales, ainsi que pour les constructions annexes, les garages et abris de jardin.

Les toitures à quatre pans sont autorisées sur une partie du bâtiment.

Les toitures à deux pans sont autorisées. Les deux pans principaux sont symétriques et d'une inclinaison minimale de 45°.

L'utilisation des toitures terrasses, est autorisée pour toutes les constructions d'habitation et les extensions.

La couverture en toiture doit être de forme, d'aspect et de couleur en harmonie avec les habitations environnantes.

Pour toutes constructions d'habitation, l'emploi de matériaux de type bac acier est autorisé en toiture.

Des modes de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, éoliennes...) pourront être installés sur la toiture de la construction principale et des bâtiments annexes.

### Ouverture en toiture :

- Les lucarnes peuvent être aménagées, soit dans une toiture à inclinaisons symétriques uniques, soit dans la partie à plus forte à inclinaison, lorsqu'il est prévu deux inclinaisons de toiture pour un même rampant.
- Les lucarnes doivent reprendre des formes simples et traditionnelles. C'est pourquoi, sont interdites par exemple les lucarnes retroussées et les lucarnes en trapèze.



lucarne retroussée



lucarne en trapèze

### Cas particulier :

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles de la voie publique. Elles ne devront pas être posées sur les façades mais de préférence au sol, à l'arrière des habitations. En cas d'impossibilité technique, elles devront être d'une couleur en harmonie avec les matériaux environnants et être implantées sur le pan de toiture le moins visible de la voie publique.

### Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation :

L'emploi de matériaux de type bois ou d'aspect bois est autorisé.

### Clôtures :

Pour les clôtures en façade sur une voie ouverte à la circulation (publique ou privée), l'utilisation de plaques de béton pleines même recouvertes d'un enduit est interdit, elle devront être constituées :

- Soit par une haie vive dense d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
- Soit par un mur ou un muret, en brique apparente, ou en pierre jointée, ou enduit, en harmonie avec la construction principale, d'une hauteur maximum de 0,8 mètres et qui peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètres.

**i) Les ouvrages techniques divers** nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

#### ARTICLE UB 12 : LE STATIONNEMENT

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

##### Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** ; il est exigé 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- **Pour les constructions à usage de commerce, de services ou de bureaux** ; il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour l'évolution le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

#### ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

30 % des surfaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement, doivent être obligatoirement traitées en espaces verts plantés.

Les dépôts de matériaux, les citernes de gaz comprimé et autres combustibles situées dans les cours, jardins, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant (les essences locales seront privilégiées).

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les thuyas ou assimilés sont interdits sur bordures des voies publiques et privées.

Les opérations d'ensemble à usage d'habitation doivent comporter un espace minéral et végétal (hors parking), planté et commun à tous les lots.

### SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols applicable dans la zone est fixé à 0,50.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements de superstructure et d'infrastructure.

# CHAPITRE 3 - DISPOSITION APPLICABLE À LA ZONE UE

---

## CARACTÈRE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles et artisanales.

Elle comprend un secteur UEc, destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, **commerciales et des bâtiments de services publics ou d'intérêt collectif.**

### RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

- La commune d'AVESNES-LE-COMTE peut être concernée par des mouvements de terrains liés à la présence de sapes de guerres de carrières et cavités souterraines. En cas de construction, il revient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions vis à vis de ces risques.

Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher des services de la DRIRE - 941 rue Charles Bourseul - BP 838 - 59 508 DOUAI cedex, avant l'établissement des projets.

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

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

Sont interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation autres que ceux énumérés à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes:**

- Les constructions et installations à usage industriel et artisanal et les extensions des bâtiments existants sous réserve qu'elles respectent le cas échéant la réglementation sur les installations classées.
- **Les constructions de bâtiments à usage commercial sous réserve qu'ils soient liés strictement aux constructions et installations à usage industriel et artisanal présentes sur la zone et que l'activité commerciale y demeure une activité annexe.**
- Les constructions admises pourront comporter des parties à usage de bureaux ou de services dans la mesure où ceux-ci sont nécessaires à leur activité.
- Les constructions destinées aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés dans la mesure où les locaux à usage d'habitation sont intégrés dans le volume des constructions autorisées.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dès lors qu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- La construction d'équipements de services publics.

En sus, **dans le secteur UEc**, sont admises les constructions à usage commercial **et les bâtiments de services publics ou d'intérêt collectif.**

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

ARTICLE UE 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

*Accès*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut pas avoir moins de 3 mètres de large.



Ses caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Toute disposition permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décret n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

### *Voirie*

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie,...).

## ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### *Alimentation en eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### *Alimentation en eau industrielle*

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

### *Assainissement*

#### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement infiltrer ses eaux pluviales, à même la parcelle. Tout rejet des eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public est interdit.

#### **Eaux usées**

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

### *Réseaux électriques et téléphoniques*

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Pour toute nouvelle construction, y compris les opérations de lotissement et de permis groupé, le raccordement sur les réseaux électrique et téléphonique doit être effectué par passage en souterrain.

#### ARTICLE UE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES, EXISTANTES OU À CRÉER

Les constructions nouvelles à usage d'activités doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ou à la limite qui s'y substitue.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

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

- Une marge de recul minimum de 10 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites de la zone, sauf pour les extensions de bâtiments existants.
- Pour les autres limites séparatives, les constructions peuvent être édifiées en bordure de celles-ci à condition que les mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies. Dans les cas d'implantation avec marge d'isolement, cette marge ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'applique pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

#### 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 3 mètres entre deux bâtiments.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

## ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

La surface imperméabilisée qui correspond aux constructions, voiries, aire de dépôt,...ne peut excéder 70 % de la surface du terrain.

## ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 mètres, hors ouvrage de superstructure et cheminées.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

## ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

### *Principe général*

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.

### *Dispositions particulières*

L'emploi à nu de matériaux tels que les parpaings, la briques creuses, les plaques de béton, ..., interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. Ils devront être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les constructions provisoires ou en tôle ondulée et matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire

Les murs de soutènement doivent être traités avec les mêmes matériaux que le reste de la construction.

### **Pour les toitures :**

Les toitures à une seule pente sont interdites pour les constructions principales, sauf reconstruction à l'identique des constructions existantes. Elles sont admises pour les extensions et modifications des constructions principales, ainsi que pour les constructions annexes, les garages et abris de jardin.

Les toitures à quatre pans sont autorisées sur une partie du bâtiment.

Les toitures à deux pans sont autorisées. Les deux pans principaux sont symétriques et d'une inclinaison minimale de 45°.

L'utilisation des toitures terrasses, est autorisée pour toutes les constructions d'habitation et les extensions.

La couverture en toiture doit être de forme, d'aspect et de couleur en harmonie avec les habitations environnantes.

Pour toutes constructions d'habitation, l'emploi de matériaux de type bac acier est autorisé en toiture.

Des modes de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, éoliennes...) pourront être installés sur la toiture de la construction principale et des bâtiments annexes.

### **Les clôtures :**

- Les clôtures en bordure des voies publiques et à proximité immédiate des accès des établissements, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.
- Si une clôture s'avère nécessaire, elle sera constituée d'un grillage doublé de végétaux. Celui-ci sera de couleur vert et fixé sur un support métallique de même couleur.
- Si pour des raisons de sécurité, un autre type de clôture est indispensable, il sera admis.
- Les poteaux ciment et les clôtures en plaques de béton sont autorisés en limite séparative de parcelle et interdits en limite de zone.

Les annexes des bâtiments d'activité doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construits en harmonie avec le bâtiment principal. elles seront de préférence reliées à lui par un élément architectural ou paysager.

Les postes EDF seront traités en harmonie avec le caractère général de la zone (matériaux, coloris) ou intégrer dans l'environnement par des plantations.

### Les aires de stockage

- Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.
- Les citernes ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure ou enterrées.
- Les dépôts de toute nature devront être masqués par des murs ou des haies végétales d'essence locale.

## ARTICLE UE 12 : LE STATIONNEMENT

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

Pour les bâtiments à caractères industriel artisanal et commercial, sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être aménagées ; pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

#### ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

La création d'établissements voués aux activités industrielle, artisanale, commerciale et de dépôts implique que les espaces libres intérieurs aux parcelles soient engazonnés et plantés.

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés ; des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings ainsi que les dépôts et décharges.

L'extension de bâtiments industriels ou dépôts est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure.

En limite de zone, les terrains devront comporter des espaces verts plantés de haies vives.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les thuyas ou assimilés sont interdits sur bordures des voies publiques et privées.

### **SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

#### ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

# TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

# CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

---

## CARACTÈRE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement. L'urbanisation par anticipation sur la réalisation des équipements est possible sous réserve de respecter les conditions fixées par l'article 1AU 2.

**Elle est à vocation principale d'habitat** et elle comprend des espaces susceptibles d'être inondées.

## RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

- La commune d'AVESNES-LE-COMTE peut être concernée par des mouvements de terrains liés à la présence de sapes de guerres de carrières et cavités souterraines. En cas de construction, il revient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions vis à vis de ces risques.

Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher des services de la DRIRE - 941 rue Charles Bourseul - BP 838 - 59 508 DOUAI cedex, avant l'établissement des projets.\*

- Certaines zones de la commune d'AVESNES-LE-COMTE sont susceptibles d'être exposées au risque d'inondation. Le caractère inondable de ces terrains devra être pris en compte par le respect de prescriptions spéciales permettant la réalisation des constructions et installations.
- Tout ou partie de cette zone est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques situé autour de l'église et de son jardin. Les secteurs concernés sont soumis à des règles spécifiques et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

## ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article 1AU 2, y compris le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.

- **Dans le secteur inondable** ; sont interdits toute construction nouvelle et toute création de sous-sol pour les constructions existantes.

## ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires est assuré, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

### **Sont admis :**

- Les constructions ou installations de superstructure nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- Les constructions d'équipements médico-sociaux sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous forme d'opération d'ensemble ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement) ou lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- Les constructions à usage de petits commerces (surface de vente inférieure à 150 m<sup>2</sup>), de bureaux et de services, dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante.

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

### ARTICLE 1AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### *Accès*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.



Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut pas avoir moins de 3 mètres de large.

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.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décret n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouverts à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

### *Voirie*

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

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

## ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### *Alimentation en eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### *Assainissement*

#### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement infiltrer ses eaux pluviales, à même la parcelle. Tout rejet des eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public est interdit.

#### **Eaux usées**

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

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

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

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

## *Réseaux électriques et téléphoniques*

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Pour toute nouvelle construction, y compris les opérations de lotissement et de permis groupé, le raccordement sur les réseaux électrique et téléphonique doit être effectué par passage en souterrain.

### ARTICLE 1AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

### ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES, EXISTANTES OU À CRÉER

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 5 m par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions annexes, d'abris de jardin et de garages ou d'extensions ou de modifications de la construction principale, situées à l'arrière de celle-ci.

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

La construction de bâtiments joignant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.

En cas de construction de bâtiment en retrait, la distance horizontale de tout point de celui-ci au point le plus proche des limites séparatives du terrain 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.

### ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments, 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 3 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation.

### ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 6 m à l'égout de la toiture.

Aucune construction ne peut comporter plus d'un niveau de combles.

Les dispositions du présent article ne se sont pas applicables aux équipements publics et équipements médico-sociaux.

## ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

### *Principe général*

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.

### *Dispositions particulières*

L'emploi à nu de matériaux tels que les parpaings, la briques creuses, les plaques de béton, ..., interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. Ils devront être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les enduits, les peintures de ravalement et les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'emploi de matériaux de type bois ou d'aspect bois est autorisé pour les constructions principales à destination d'habitation et les extensions ou modifications des constructions principales, ainsi que pour les constructions annexes et les garages et abris de jardin.

Tous les types de toitures pourront être admis, dans la mesure où leur forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

### **Ouverture en toiture :**

- Les lucarnes peuvent être aménagées, soit dans une toiture à inclinaisons symétriques uniques, soit dans la partie à plus forte à inclinaison, lorsqu'il est prévu deux inclinaisons de toiture pour un même rampant.
- Les lucarnes doivent reprendre des formes simples et traditionnelles. C'est pourquoi, sont interdites par exemple les lucarnes retroussées et les lucarnes en trapèze.



lucarne retroussée



lucarne en trapèze

### Cas particulier :

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles de la voie publique. Elles ne devront pas être posées sur les façades mais de préférence au sol, à l'arrière des habitations. En cas d'impossibilité technique, elles devront être d'une couleur en harmonie avec les matériaux environnants et être implantées sur le pan de toiture le moins visible de la voie publique.

### Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation :

L'emploi de matériaux de type bois ou d'aspect bois est autorisé.

### Clôture :

Pour les clôtures en façade sur une voie ouverte à la circulation (publique ou privée), l'utilisation de plaques de béton pleines même recouvertes d'un enduit est interdit, elle devront être constituées :

- Soit par une haie vive dense d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
- Soit par un mur ou un muret, en brique apparente, ou en pierre jointée, ou enduit, en harmonie avec la construction principale. D'une hauteur maximum de 0,8 mètres qui peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale.

Les clôtures à l'alignement des voies et en limite séparative ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, sauf si elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètres.

- i) **Les ouvrages techniques divers** nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

### ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** ; il est exigé 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- **Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plusieurs logements (collectifs ou non)**, il est exigé une place supplémentaire pour cinq logements construits, réservée aux visiteurs.
- **Pour les constructions à usage de commerce, de services ou de bureaux autorisés dans la zone** ; il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour l'évolution le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

**ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

30% des surfaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement, doivent être obligatoirement traitées en espaces verts plantés.

Les dépôts de matériaux, les citernes de gaz comprimé et autres combustibles situées dans les cours, jardins, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant (les espèces régionales seront privilégiées).

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les thuyas ou assimilés sont interdits sur bordures des voies publiques et privées.

Les opérations d'ensemble à usage d'habitation doivent comporter un espace minéral et végétal, planté, commun à tous les lots, et dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10 % de la surface de l'opération.

**SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé.

# CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUe

---

## CARACTÈRE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée ou partiellement équipée destinée à une urbanisation future pour des activités industrielles commerciales et artisanales. L'urbanisation par anticipation sur la réalisation des équipements est possible sous réserve de respecter les conditions fixées par l'article 1AUe 2.

### RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

- La commune d'AVESNES-LE-COMTE peut être concernée par des mouvements de terrains liés à la présence de sapes de guerres de carrières et cavités souterraines. En cas de construction, il revient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions vis à vis de ces risques.

Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher des services de la DRIRE - 941 rue Charles Bourseul - BP 838 - 59 508 DOUAI cedex, avant l'établissement des projets.

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

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

Sont interdites, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article 1AUe 2, y compris le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée.

## ARTICLE 1AUe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires est assuré, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone. Sont admis :

- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non soumises à autorisation ou à déclaration dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux.
- Les constructions à usage commercial de bureaux ou de services.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les affouillements et les exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits et indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement).
- Les installations techniques directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public (Poste de livraison EDF, transformateur, détendeur GAZ, équipements téléphoniques).

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

### ARTICLE 1AUe 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### *Accès*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut pas avoir moins de 3 mètres de large.

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.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

### *Voirie*

Aucune voirie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres avec une chaussée de 6 mètres minimum.

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

## ARTICLE 1A Ue 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### *Alimentation en eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### *Desserte en eau industrielle*

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître l'utilisation.

### *Assainissement*

#### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement infiltrer ses eaux pluviales, à même la parcelle. Tout rejet des eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public est interdit.

#### **Eaux usées**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Des dérogations sont cependant possibles pour raisons techniques, selon l'article L.33 du code de la santé.

#### **Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)**

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



L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

### *Réseaux électriques et téléphoniques*

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Pour toute nouvelle construction, y compris les opérations de lotissement et de permis groupé, le raccordement sur les réseaux électrique et téléphonique doit être effectué par passage en souterrain.

#### ARTICLE 1AUe 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE 1AUe 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES, EXISTANTES OU À CRÉER

Les constructions nouvelles à usage d'activités doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ou à la limite qui s'y substitue.

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

- Une marge de recul minimum de 10 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites de la zone.
- Pour les autres limites séparatives, les constructions peuvent être édifiées en bordure de celles-ci à condition que les mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies. Dans les cas d'implantation avec marge d'isolement, cette marge ne peut être inférieure à 4 mètres.

#### ARTICLE 1AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments, 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 3 mètres.

#### ARTICLE 1AUe 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE 1AUe 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 15 mètres, hors ouvrage de superstructure et cheminées.

## ARTICLE 1AUe 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

### *Principe général*

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.

### *Dispositions particulières*

L'emploi à nu de matériaux tels que les parpaings, la briques creuses, les plaques de béton, ..., interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. Ils devront être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les constructions provisoires ou en tôle ondulée et matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire.

Les murs de soutènement doivent être traités avec les mêmes matériaux que le reste de la construction.

Tous les types de toitures pourront être admis, dans la mesure où leur forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

Les clôtures :

- Les clôtures en bordure des voies publiques et à proximité immédiate des accès des établissements, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.
- Si une clôture s'avère nécessaire, elle sera constituée d'un grillage doublé de végétaux. Celui-ci sera de couleur vert et fixé sur un support métallique de même couleur.
- Si pour des raisons de sécurité, un autre type de clôture est indispensable, il sera admis.
- Les poteaux ciment et les clôtures en plaques de béton sont autorisés en limite séparative de parcelle et interdits en limite de zone.

Les annexes des bâtiments d'activité doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construits en harmonie avec le bâtiment principal. elles seront de préférence reliées à lui par un élément architectural ou paysager.

Les postes EDF seront traités en harmonie avec le caractère général de la zone (matériaux, coloris) ou intégrer dans l'environnement par des plantations.

#### Les aires de stockage

- Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.
- Les citernes ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure ou enterrées.
- Les dépôts de toute nature devront être masqués par des murs ou des haies végétales d'essence locale.

#### ARTICLE 1AUe 12 : STATIONNEMENT

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

Pour les bâtiments à caractères industriel artisanal et commercial, sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être aménagées ; pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

#### ARTICLE 1AUe 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

La marge de reculement le long des limites de la zone telle qu'elle est prescrite à l'article 1AUe 7 doit comporter des arbres de haute tige ainsi que des buissons ou des haies.

Les choix des plantations privilégieront les essences régionales. Les thuyas ou assimilés sont interdits sur bordures des voies publiques et privées.

### **SECTION III - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

ARTICLE 1AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

# CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

---

## CARACTÈRE DE LA ZONE

---

Elle correspond à une zone actuellement non équipée destinée à recevoir des opérations d'ensemble lorsque les équipements publics auront été réalisés. Cette zone ne pourra être urbanisable qu'après une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Elle sera à vocation principale habitat, commerces et services.

## RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

- La commune d'AVESNES-LE-COMTE peut être concernée par des mouvements de terrains liés à la présence de sapes de guerres de carrières et cavités souterraines. En cas d'ouverture à l'urbanisation de cette zone et de construction, il revient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions vis à vis de ces risques.

Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher des services de la DRIRE - 941 rue Charles Bourseul - BP 838 - 59 508 DOUAI cedex, avant l'établissement des projets.

- Tout ou partie de cette zone est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques situé autour de l'église et de son jardin. Les secteurs concernés sont soumis à des règles spécifiques et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

### ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations du sol sont interdites.

### ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise avec ou sans condition.

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

ARTICLE 2AU 3 A ARTICLE 2AU 13

Sans objet.

## **SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
AGRICOLES

# CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

---

## CARACTÈRE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation agricole. Y sont autorisés les types d'utilisation du sol liés à l'activité agricole maraîchère et horticole.

Elle comprend :

- Un secteur Ap qui correspond aux anciens périmètres de protection du captage d'eau potable pour lesquels des mesures de protections spécifiques sont préservées à titre conservatoire.
- Un secteur Ab où la commune incite à la réalisation de reboisements tout en préservant les intérêts agricoles existants,
- Ainsi que des espaces susceptibles d'être inondés.

## RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

- La commune d'AVESNES-LE-COMTE peut être concernée par des mouvements de terrains liés à la présence de sapes de guerres de carrières et cavités souterraines. En cas de construction, il revient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions vis à vis de ces risques.

Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher des services de la DRIRE - 941 rue Charles Bourseul - BP 838 - 59 508 DOUAI cedex, avant l'établissement des projets.

- Certaines zones de la commune d'AVESNES-LE-COMTE sont susceptibles d'être exposées au risque d'inondation. Le caractère inondable de ces terrains devra être pris en compte par le respect de prescriptions spéciales permettant la réalisation des constructions et installations.
- Tout ou partie de cette zone est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques situé autour de l'église et de son jardin. Les secteurs concernés sont soumis à des règles spécifiques et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.



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

### ARTICLE A 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article A2, y compris les élevages intensif et industriel (soumis ou non à la réglementation).

#### **En sus dans le secteur Ap, sont interdits :**

- L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau,
- Le forage de puits autres que ceux nécessaires à l'extension du champ captant et à la surveillance de la qualité des eaux.
- L'ouverture, l'exploitation, le remblai de carrières ou d'excavation (profondeur limitée à 2 mètres mesurée à partir du niveau du terrain naturel).
- L'implantation de dépôts, d'ouvrages de transports et de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous produits liquides et matières susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux.
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides, de produits chimiques.
- Le camping, le stationnement de caravanes, la création et l'extension de cimetières, la création d'étang.
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle, de boues de station d'épuration.
- Le stockage de fumier, matières fermentescibles, engrais organiques ou chimiques et autres produits phytosanitaires destinés à la fertilisation des sols, en dehors des installations classées existantes.
- L'établissement d'étables ou de stabulations libres et démontables.
- L'implantation de nouvelles installations classées, agricoles ou industrielles.
- La création de nouvelles voies de communication à grande circulation et l'implantation de bassins d'infiltration d'eaux routières.
- Le défrichement de parcelles boisées, le retournement des prairies permanentes sauf s'ils sont compensés par l'utilisation systématique de CIPAN – Cultures Intermédiaires Piège à Nitrates.

**Dans le secteur inondable**, sont interdits toute construction nouvelle et toute création de sous-sol pour les constructions existantes.

## ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### **Sont admis sous réserve des conditions fixées ci-après :**

Les constructions à usage agricole ainsi que les maisons d'habitation directement liées à l'exploitation agricole.

Les bâtiments liés à l'activité agricole soumis ou non de la législation sur les installations classées dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation de la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement) ou lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.

Le changement d'affectation d'anciens bâtiments à usage agricole, aux conditions suivantes réunies :

- L'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement, l'eau potable.
- La nouvelle destination est à usage d'activités, notamment gîte rural, camping à la ferme, auberges, mais à condition qu'ils soient directement liés à une exploitation agricole en activité.
- Les transformations autorisées doivent se limiter au volume bâti existant ;
- Les travaux de restauration doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment.
- Les bâtiments et équipements publics.

5. Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup> .

**Dans le secteur Ap**, seuls sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité ainsi que l'extension limitée des constructions existantes se trouvant déjà desservies par les réseaux et sous réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements.

**Dans le secteur inondable**, seuls sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes.

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

### ARTICLE A 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### *Accès*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décret n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

#### *Voirie*

La voirie doit présenter les caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la lutte contre l'incendie.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les carrefours entre voies publiques et privées doivent comporter les distances de visibilité suffisantes pour assurer la sécurité de la circulation des véhicules et des personnes.

### ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### *Alimentation en eau potable*

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau, soit à défaut, à titre provisoire, par captage, forage ou puits, particulier si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce second cas, le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation.

#### *Assainissement*

#### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement infiltrer ses eaux pluviales, à même la parcelle. Tout rejet des eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public est interdit.

## **Eaux usées**

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé par les services compétents; toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Ce dispositif d'assainissement non collectif doit être conforme aux annexes sanitaires. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité.

## ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES, EXISTANTES OU À CRÉER

Les constructions doivent être implantées au minimum à une distance de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ou de la limite d'emprises des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'équipements publics d'infrastructure ou de constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain 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 pour les constructions d'habitation et 4 mètres pour les bâtiments agricoles autorisés à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire.

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

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

#### 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 3 mètres entre deux bâtiments.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

#### ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

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

La hauteur d'une construction, à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de la toiture (R+1+combles).

La hauteur des constructions annexes mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 3,50 mètres à l'égout de la toiture.

Pour les autres bâtiments et installations, la hauteur totale est fixée à 15 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

#### ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des sites et paysages naturels.

Pour les clôtures, l'utilisation de plaques de béton pleines est interdite.

##### **Elles devront être constituées :**

- Soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage,
- Soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse verticale et doublée de préférence d'une haie d'essences locales ;

Les clôtures à l'alignement des voies et en limite séparative ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, sauf si elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

#### ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

#### ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les dépôts de matériaux, les citernes de gaz comprimé et autres combustibles visibles des voies, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant (les espèces régionales seront privilégiées).

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

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les thuyas ou assimilés sont interdits sur bordures des voies publiques et privées.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

#### ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES ET FORESTIERES

# CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

## CARACTÈRE DE LA ZONE

---

C'est une zone naturelle et forestière qui est constituée d'espaces qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, et des paysages qui la composent. Elle comprend :

- Un secteur Ns qui a vocation à accueillir des équipements de sports, de loisirs et de tourisms.
- Un secteur NSp qui a vocation à accueillir des équipements de sports, de loisirs et de tourisms et concerné par les anciens périmètres de protection du captage d'eau potable pour lesquels des mesures de protection spécifiques sont préservées à titre conservatoire.
- Un secteur Nr à caractère pollué, correspondant à l'ancienne emprise de la décharge publique d'ordures ménagères d'Avesnes-le-Comte.
- Un secteur Np qui correspond aux anciens périmètres de protection du captage d'eau potable pour lesquels des mesures de protection spécifiques sont préservées à titre conservatoire.
- Ainsi que des espaces susceptibles d'être inondés.

## RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

- La commune d'AVESNES-LE-COMTE peut être concernée par des mouvements de terrains liés à la présence de sapes de guerres de carrières et cavités souterraines. En cas de construction ou de reconstruction, il revient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions vis à vis de ces risques.

Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher des services de la DRIRE - 941 rue Charles Bourseul - BP 838 - 59 508 DOUAI cedex, avant l'établissement des projets.

- Certaines zones de la commune d'AVESNES-LE-COMTE sont susceptibles d'être exposées au risque d'inondation. Le caractère inondable de ces terrains devra être pris en compte par le respect de prescriptions spéciales permettant la réalisation des constructions et installations.



- Tout ou partie de cette zone est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques situé autour de l'église et de son jardin. Les secteurs concernés sont soumis à des règles spécifiques et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

### ARTICLE N 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N 2.

#### **En sus dans les secteurs Np et NSp, sont interdits :**

- L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau,
- Le forage de puits autres que ceux nécessaires à l'extension du champ captant et à la surveillance de la qualité des eaux.
- L'ouverture, l'exploitation, le remblai de carrières ou d'excavations (profondeur limitée à 2 mètres mesurée à partir du niveau du terrain naturel).
- L'implantation de dépôts, d'ouvrages de transport et de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous produits liquides et matières susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux.
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides, de produits chimiques.
- Le camping, le stationnement de caravanes, la création et l'extension de cimetières, la création d'étang.
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle, de boues de station d'épuration.
- Le stockage de fumier, matières fermentescibles, engrais organiques ou chimiques et autres produits phytosanitaires destinés à la fertilisation des sols, en dehors des installations classées existantes.
- L'établissement d'étables ou de stabulations libres et démontables.
- L'implantation de nouvelles installations classées, agricoles ou industrielles.
- La création de nouvelles voies de communication à grande circulation et l'implantation de bassins d'infiltration d'eaux routières.
- Le défrichement de parcelles boisées, le retournement des prairies permanentes sauf s'ils sont compensés par l'utilisation systématique de CIPAN – Cultures Intermédiaires Piège à Nitrates.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Sont admis, sous réserve des conditions fixées ci-après :**

- Les bâtiments d'exploitation agricole, sous réserve qu'ils soient démontables ;
- La reconstruction à égalité de SHON de plancher en cas de sinistre ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
- Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

**1) Dans le secteur Ns et NSp :**

- Les constructions et installations d'équipements liés aux sports, aux loisirs ou autres équipements assimilables, à condition que :
- Leur réalisation assure une bonne intégration dans le paysage,
- Les constructions à usage d'habitation soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements autorisés sur la zone.

**2) Dans le secteur Np et NSp :**

En application de l'article 7 de la loi N° 64-1245 du 16/12/1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution, du décret N° 67-1093 du 15/12/1967 portant règlement d'administration publique pris pour l'application de l'article L10 du Code de la Santé Publique et de la circulaire d'application du 10 décembre 1968 relative aux périmètres de protection des points de prélèvement d'eau destinés à l'alimentation des collectivités humaines, les constructions sont soumises à autorisation préalable des services compétents.

**3) Dans le secteur Nr :**

Seules sont autorisées les installations et activités nécessaires à la dépollution et au retour à l'état naturel de l'ancienne décharge publique.

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

### ARTICLE N 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### *Accès*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décret n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouverts à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

#### *Voirie*

La voirie doit présenter les caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la lutte contre l'incendie.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

Les carrefours entre voies publiques et privées doivent comporter les distances de visibilité suffisantes pour assurer la sécurité de la circulation des véhicules et des personnes.

### ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### *Alimentation en eau potable*

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En cas d'impossibilité démontrée de pouvoir raccorder un terrain à un réseau existant, toute construction doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits, particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce second cas, le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation.

Assainissement

### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement infiltrer ses eaux pluviales, à même la parcelle.

Tout rejet des eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public est interdit.

### **Eaux usées**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation 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 individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

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

## ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES, EXISTANTES OU À CRÉER

Les constructions doivent être implantées au minimum à une distance de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

### **Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :**

- Lorsqu'il s'agit de travaux visant à améliorer le confort ou l'utilisation des bâtiments existants. Dans ce cas les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement de la façade à rue ou à l'emplacement des bâtiments existants;
- En cas de bâtiments reconstruits sur le même emplacement après sinistre par le propriétaire sinistré ou ses ayants droits à titre gratuit ;
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'équipements publics d'infrastructure.
- En cas de construction annexe d'une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup>.
- Dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

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

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit de ces constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette disposition peut ne pas s'appliquer :

- En cas de bâtiment reconstruits sur le même emplacement après sinistre ;
- Aux équipements d'infrastructure à condition que l'implantation ne porte pas atteinte à l'environnement naturel.
- Dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

#### ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

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

La hauteur totale des constructions principales mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres.

La hauteur des constructions annexes mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 3,50 mètres à l'égout de la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

#### ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des sites et paysages naturels.

L'emploi à nu de matériaux tels que les parpaings, la briques creuses, les plaques de béton, ..., interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. Ils devront être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Pour les clôtures, l'utilisation de plaques de béton pleines est interdite.

**Elles devront être constituées :**

- Soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage,
- Soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse verticale et doublée de préférence d'une haie d'essences locales ;

Les clôtures à l'alignement des voies et en limite séparative ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, sauf si elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

**ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

**ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales. Les thuyas ou assimilés sont interdits sur bordures des voies publiques et privées.

**SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé.



