

# DÉPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS



## Commune de Duisans

### Plan d'Occupation des Sols PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE PRESCRITE LE 14 DÉCEMBRE 2017

#### 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 de Duisans  
14 rue de la Fontaine  
62161 Duisans

***Dossier mis à disposition du public du 22 Mai 2018 au 22 Juin 2018.***



# SOMMAIRE

## **TITRE I**

**Dispositions générales.....p4**

## **TITRE II**

**Dispositions applicables aux zones urbaines.....p12**

- Zone UD.....p13

- Zone UI.....p17

- Zone UH.....p20

## **TITRE III**

**Dispositions applicables aux zones naturelles.....p22**

- Zone 11 NA.....p23

- Zone 20 NA.....p31

- Zone 30 NA.....p34

- Zone 31 NA.....p37

- Zone NB.....p41

- Zone 10 NC.....p44

- Zone ND.....p47

## **TITRE IV**

**Modalités d'application des règlements des zones urbaines et naturelle....p50**

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123-16 et R 123-21 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

#### ARTICLE II : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

##### a) Dispositions du P.O.S.

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles peu ou non équipées.

- Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U ; ce sont : UD (comportant un secteur UDa et UDb ), UI, UH.

- Les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre N ; ce sont : 11 NA, 20 NA, 30 NA (comportant un secteur 30 NAa) 31 NA,NB (comportant un secteur NBa), 10 NC (comportant un secteur 10 NCa) et ND (comportant un secteur NDa).

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

- Les modalités d'application des règlements des zones urbaines et naturelles sont récapitulées dans le titre IV qui rappelle certaines obligations et précise en outre la définition de diverses terminologies.

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts sont énumérés à l'annexe emplacements réservés; ils sont repérés sur le plan suivant la légende.

- Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre sont repérés suivant la légende figurant au plan.

- Le domaine public ferroviaire, lorsque ses dimensions sont telles qu'elles ne permettent pas une délimitation graphique matérialisable, est représenté par une trame hachurée conformément à la légende du P.O.S. Sur les terrains couverts par cette trame, pour lesquels il n'est fixé ni conditions particulières d'occupation du sol, ni C.O.S. ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

**b) Report de divers périmètres à titre d'information :**

Sont reportés, à titre d'information, sur le plan de zonage conformément à la légende :

- Le périmètre de la zone de préemption créé par arrêté préfectoral en date du 9 avril 1984, en application de la législation relative aux périmètres sensibles (article L 142-1 du code de l'urbanisme) ;

*Il est rappelé que par arrêté préfectoral en date du 7 février 1979 un périmètre sensible a été instauré sur l'ensemble du département du Pas-de-Calais.*

**ARTICLE III : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

**A) Se superposent entre autres les dispositions ci-après du code de l'urbanisme :**

**1°) Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles suivants du code de l'urbanisme :**

**ART. R 111-2 .** 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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique.

ART.R 111-3 : La construction sur des terrains exposés à un risque, tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches ; peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales. Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n°59-701 du 6 juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du conseil municipal.

ART.R 111-3.2 : 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.

ART.R 111-4 : Le permis de construire peut être refusé 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.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ART. R 111-14 : L'autorité compétente exige, en tant que de besoin :

a) La réalisation et le financement des équipements propres à l'opération définis à l'article L.332-15 :

b) Les participations visées aux articles L.332-6-1(2°) et L.332-9 :

c) La construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés :

d) La constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

ART. R 111-14.2 Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 11 de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. 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.

ART. R 111-15 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122-22.

ART.R 111-21 : 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.

2°) Les articles L 111-9; L 111-10; L 123-5; L 123-7; et L 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations :

a) susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse:

- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (ART.L 111.10) :

- soit l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un plan d'occupation des sols a été ordonnée par l'autorité compétente (ART.L 123-5) :

b) à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité (ART.L 111-9) :

c) intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (ART.L 123-7) :

d) ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des 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 (ART.L313-2 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.

**B) Prévalent sur les dispositions du P.O.S :**

Les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.O.S.

**C) Se conjuguent avec les dispositions du P.O.S :**

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

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

**D) Se substituent aux dispositions du P.O.S celles résultant**

1°) D'un plan d'aménagement de zone(P.A.Z). à l'exception de celles qui sont relatives aux espaces boisés classés, dans les zones d'aménagements concerté, à compter de la publication de l'acte en portant approbation (ART.L 123-6) ;

2°) D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (ART.R 313-19) ;

ARTICLE IV : ADAPTATIONS MINEURES :

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.

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## Z O N E U D

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit du tissu urbain actuel de la commune dans lequel les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément naturel.

Le secteur UDa correspond au centre ancien du bourg.

Le secteur UDb correspond aux extensions récentes et aux hameaux.

### ARTICLE UD1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES

- Les constructions à usage de logement.
- Les bâtiments et installations liés aux réseaux publics, aux services et équipements collectifs.
- Les constructions à usage professionnel à caractère commercial et administratif.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations compatibles avec une zone à vocation principale d'habitat.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non sous réserve que, compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risque pour la sécurité ou des nuisances inacceptables de nature à les rendre indésirables dans la zone.
- les bâtiments et installations liés aux activités agricoles existantes, à condition qu'ils respectent la réglementation en vigueur.

### ARTICLE UD2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les dépôts, constructions et établissements qui de par leur destination, leur nature, leur volume, leur importance, leur situation ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du quartier d'habitation tels les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non.

### ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée.

#### ARTICLE UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

#### ARTICLE UD5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

#### ARTICLE UD6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement moyen des constructions existantes
- et
- avec un retrait d'au moins 35 m de l'axe de la RN 39 et de la RD 260

Dans l'ilot du hameau du Cy, les constructions devront se concentrer le long de la rue de La Couture sur une profondeur de 40 m. maximum.

#### ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 ( $L \geq \frac{H}{2}$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toute construction de plus de 3 m de hauteur au droit de la limite séparative ne peut jouxter celle-ci que dans une bande de 20 m mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue, sauf dans le cas d'un adossement à un bâtiment du fonds voisin d'une hauteur égale ou supérieure existant ou réalisé simultanément.

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

Une distance d'au moins 3 m est exigée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UD10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement se définit ainsi :

- 1 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :
  - Rez-de-chaussée + comble aménageable dans le secteur UDb.
  - Rez-de-chaussée + 1 étage + comble aménageable dans le secteur UDa.

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

- 2 - Pour les autres constructions (équipements publics, activités, habitat collectif) : - Rez-de-chaussée + 3 niveaux ou 15 m maximum.

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

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

ARTICLE UD12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces boisés classés à conserver figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

ARTICLE UD15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

## Z O N E U I

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone regroupant des activités industrielles, artisanales et tertiaires qui ne peuvent trouver leur place en zone d'habitation.

### ARTICLE UI1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non en application de la législation en vigueur 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 tels qu'en matière d'explosion, d'émanations nocives ou malodorantes ou de fumées importantes.
- L'extension, la modification ou le changement des procédés de fabrication des établissements à usage d'activités comportant des installations classées existantes, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- 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.
- l'extension des habitations existantes.

### ARTICLE UI2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol ne répondant pas aux dispositions de l'article UI1.

### ARTICLE UI3 - ACCES ET VOIRIE

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 5 m à une voie publique ou privée.

ARTICLE UI4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau, l'assainissement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

ARTICLE UI5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE UI6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies et 35 m de l'axe de la R.N. 39.

ARTICLE UI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une marge de reculement minimum de 5 m doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones.

Pour les autres limites séparatives les constructions peuvent être édifiées en bordures de celles-ci à condition que les mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies. Dans le cas d'implantation avec marge d'isolement, cette marge ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE UI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE UI9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UI10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE UI11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent pas nuire par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

ARTICLE UI12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UI13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat ou de services, telles qu'elles sont prescrites à l'article UI7 doivent comporter des arbres de haute tige ainsi que des buissons ou des haies.

ARTICLE UI14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

ARTICLE UI15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

## Z O N E U H

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone affectée principalement au service public ferroviaire. Les dispositions du règlement de la présente zone ne sont pas applicables aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

### ARTICLE UH1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES

#### 1/ - Ne sont autorisés sans condition que :

- Les modes d'occupation et d'utilisation des sols nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

#### 2/ - Sont autorisés sous certaines conditions :

- Les installations à caractère commercial ou industriel de tiers implantés sur le domaine public ferroviaire et dont l'activité est liée par contrat à celle du chemin de fer sous réserve qu'après application des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'elles présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques tels qu'en matière d'explosion, d'émanations nocives ou malodorantes ou de fumées importantes.
- Les bâtiments et installations à condition qu'ils soient liés aux services et équipements publics.

### ARTICLE UH2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol ne répondant pas aux dispositions de l'article UH1.

### ARTICLE UH3 - ACCES ET VOIRIE

NEANT

### ARTICLE UH4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

NEANT

### ARTICLE UH5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE UH6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES  
DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

NEANT

ARTICLE UH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVI

NEANT

ARTICLE UH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES  
SUR UNE MEME PROPRIETE

NEANT

ARTICLE UH9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UH10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE UH11 - ASPECT EXTERIEUR

NEANT

ARTICLE UH12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

NEANT

ARTICLE UH13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

NEANT

ARTICLE UH14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

ARTICLE UH15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **ZONE 11NA**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone non équipée est destinée à une urbanisation future pour des activités artisanales, tertiaires ou commerciales. L'urbanisation par anticipation sur la réalisation des équipements est possible sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 11NA1.

### **ARTICLE 11NA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISES**

1° Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à réaliser est assuré :

- Les activités artisanales, tertiaires ou commerciales
- Les activités dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- Les bâtiments annexes à condition qu'ils se situent sur la même unité foncière que la construction principale.
- 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 dépôts à l'air libre, à condition, qu'ils soient masqués par des plantations.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE 11NA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol ne répondant pas aux dispositions de l'article 11NA1 y compris les activités industrielles.

### **ARTICLE 11NA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1°/ Accès**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

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

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

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

Dans le cadre de l'étude Loi Barnier, les accès directs aux parcelles depuis la RN25 et la RD939 sont interdits.

#### **2°/ Voirie**

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

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules, des piétons et des cycles;
- présenter des caractéristiques suffisantes pour la desserte en transport en commun (espaces réservés, quais... le cas échéant).
- être adaptée aux besoins de la ou des constructions projetées ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, d'éclairage public, et de couche de finition.

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

**ARTICLE 11NA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

**1°/ Eau potable**

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

**2°/ Eaux usées**

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

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du système séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;
- le système doit être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

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

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

**3°/ Eaux résiduaires des activités**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, devra faire l'objet d'un prétraitement approprié.

**4°/ Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement pluvial ou à défaut unitaire,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées, matériaux de couverture semi perméable,...). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage (Installations classées, Périmètres de protection de captage, sols pollués,...). Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne

permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 0,5 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseaux d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique ou pour l'activité en application de la réglementation en vigueur.

#### **5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

#### **ARTICLE 11NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

#### **ARTICLE 11NA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et 10 mètres de l'emprise du GR121.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 40 mètres (dérogation à la loi Barnier) par rapport à l'axe de la RN 25 et la RD939 à l'exception :

- Des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Réseaux d'intérêt public.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

#### **ARTICLE 11NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

I- Implantation sur limites séparatives

Les constructions ne peuvent être implantées sur les limites séparatives.

II- Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

-deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H=2L$ ).

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE 11NA 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 ne peut être inférieure à 4 mètres.

#### **ARTICLE 11NA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol est limitée à 60 %.

#### **ARTICLE 11NA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En aucun cas la hauteur des constructions au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 16 mètres au point le plus haut. La hauteur ne tient pas compte des ouvrages techniques (antennes, évacuations...).

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

« Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.
- L'utilisation en couverture des matériaux ondulés en PVC ou fibrociment.
- Les matériaux d'imitation (fausses briques...);
- Les couleurs vives et la couleur blanche sont proscrites pour le traitement des façades. Elles seront néanmoins autorisées pour des éléments ponctuels tels que menuiseries, cages d'escalier extérieures, éléments de décoration....
- Les bâtiments annexes sommaires.

#### **Clôtures :**

Les clôtures (portails et pilastres exclus) doivent être constituées d'un treillis soudé vert d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les portails auront cette même couleur.

D'autres hauteurs et types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines ou si elles sont nécessitées par les besoins de l'activité. »

#### **ARTICLE 11NA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Dans tous les cas, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

- Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.

#### **ARTICLE 11NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

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

Dans la marge de recul de la RN25 prévue dans l'étude Loi Barnier, une bande enherbée plantée de bosquets et arbres de hauts jets doit être créée. Les espaces verts doivent représenter 15% du projet hors bande d'inconstructibilité de 40 mètres.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places de parking.

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

Les cheminements piétons et cycles devront s'effectuer en site propre c'est-à-dire séparé de la circulation automobile au minimum par un espace vert planté.

#### **ARTICLE 11NA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

**ESPECES NON RECOMMANDEES (\*)**

**(car invasives en région Nord Pas-de-Calais)**

AILANTHUS ALTISSIMA (faux vernis du Japon)

BUDDLEIA (arbre au papillon)

FALLOPIA JAPONICA (renouée du Japon)

JUSSIE

HERACLEUM MANTEGAZZIUM (Berce du Caucase)

PRUNUS SEROTINA (cerisier tardif)

ROBINIA PSEUDOACACIA (robinier)

SOLIDAGO

*(\* d'après le conservatoire des sites naturels du Nord et du Pas de Calais)*

**Liste d'essences d'arbres et d'arbustes recommandées :**

ABELIA (Abélie)  
ACER CAMPESTRE (érable champêtre)  
ALNUS (aulne)  
AMELANCHIER  
BETULA (bouleau)  
CARPINUS BETULUS (charme)  
CORNUS (cornouiller)  
CORYLUS AVELLANA (coudrier)  
COTONEASTER  
DEUTZIA  
ELEAGNUS X EBBEINGEI  
ESCALLONIA  
EUONYMUS EUROPAEUS (fusain d'Europe)  
FAGUS SYLVATICA (hêtre)  
FRAXINUS EXCELSIOR (frêne)  
ILEX AQUIFOLIUM (houx)  
JUNIPERUS COMMUNIS (genévrier)  
LIGUSTRUM (troène)  
LONICERA (chèvrefeuille)  
MALUS FLORIBUNDA (pommier à fleurs)  
OSTRYA CARPINIFOLIA (charme houblon)  
PRUNUS LAUROCERASUS 'Otto Luyken'  
PRUNUS PADUS (cerisier à grappes)  
PRUNUS SPINOSA (prunellier)  
PYRUS (poirier à fleurs)  
QUERCUS ROBUR (chêne pédonculé)  
QUERCUS PETRAEA (chêne sessile)  
RIBES (groseillier à fleurs)  
SALIX (saule)  
SAMBUCUS RACEMOSA (sureau)  
SORBUS (alisier blanc)  
SPIRAEA  
TILIA CORDATA (tilleul à petites feuilles)  
VIBURNUM OPULUS (boule de neige)  
**VIBURNUM X BODNANTENSE (viorne à floraison hivernale)**  
**VIBURNUM TINUS (viorne tin)**

## Z O N E 2 0 N A

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone non équipée est destinée à une urbanisation future pour des activités industrielles et artisanales. L'urbanisation par anticipation sur la réalisation des équipements est possible sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 20 NA1.

### ARTICLE 20 NA1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES

- I - Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à réaliser est assuré compte tenu des participations du promoteur :
- 1) - Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non en application de la législation en vigueur 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 tels qu'en matière d'explosion, d'émanations nocives ou malodorantes ou de fumées importantes.
  - 2) - Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- II - Les bâtiments et installations liées aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

### ARTICLE 20 NA2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol ne répondant pas aux dispositions de l'article 20 NA1.

### ARTICLE 20 NA3 - ACCES ET VOIRIE

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 5 m à une voie publique ou privée.

ARTICLE 20 NA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

ARTICLE 20 NA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE 20 NA6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies et 35 m de l'axe de la R.N. 39.

ARTICLE 20 NA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une marge de reculement minimum de 5 m doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones.

Pour les autres limites séparatives les constructions peuvent être édifiées en bordures de celles-ci à condition que les mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies. Dans le cas d'implantation avec marge d'isolement, cette marge ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE 20 NA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE 20 NA9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE 20 NA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE 20 NA11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent pas nuire par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

ARTICLE 20 NA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 20 NA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de reculement le long des limites des zones doivent comporter des arbres de haute tige ainsi que des buissons ou des haies.

ARTICLE 20 NA14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

ARTICLE 20 NA15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

## Z O N E 3 0 N A

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone peu ou non équipée est destinée à une urbanisation futur pour l'habitation. L'urbanisation par anticipation sur la réalisation des équipements est possible sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 30 NA1 et en particulier l'intégration au site.

Dans les secteurs 30 NAa, il n'est pas fixé de seuil minimum de superficie.

### ARTICLE 30 NA1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES

Ne sont autorisés que :

- par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires est assuré compte tenu des participation du constructeur :
- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble sous réserve du respect des autres conditions cumulatives ci-après :
  - . que le projet, dans sa conception, la forme et l'implantation des constructions, tienne le plus grand compte du site aux abords immédiats du bourg, des vues, de la topographie et du caractère architectural du bâti ancien pour une bonne intégration dans l'environnement,
  - . que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone,
  - . que le projet occupe un terrain d'une superficie minimum de 1 ha, excepté dans les secteurs 30 NAa.
- Les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants des opérations d'ensemble et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante ou qu'elles ne compromettent pas un aménagement rationnel ultérieur de la zone.
- les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.

### ARTICLE 30 NA2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article 30 NA1, y compris le stationnement de caravanes en dehors de terrains de camping et de caravanage éventuellement déjà aménagés, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non.

### ARTICLE 30 NA3 - ACCES ET VOIRIE

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée.

#### ARTICLE 30 NA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

#### ARTICLE 30 NA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

#### ARTICLE 30 NA6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies existantes.

#### ARTICLE 30 NA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives s'entendent comme étant les limites parcellaires existantes ou créées.

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 ( $L \geq \frac{H}{2}$ ) sans pouvoir être inférieure à 3m.

Toute construction de plus de 3 m de hauteur au droit de la limite séparative ne peut jouxter celle-ci que dans une bande de 20 m mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue, sauf dans le cas d'un adossement à un bâtiment du fonds voisin d'une hauteur égale ou supérieure existant ou réalisé simultanément.

#### ARTICLE 30 NA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

Une distance d'au moins 3 m est exigée entre deux bâtiments non contigus.

#### ARTICLE 30 NA9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

#### ARTICLE 30 NA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement est limitée à un rez-de-chaussée + comble aménageable. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

ARTICLE 30 NA11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

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

ARTICLE 30 NA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 30 NA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les lotissements d'habitations ou opérations groupées doivent comporter 10 % de la surface lotie ou de l'opération groupée traités en espaces plantés communs.

Cette disposition n'est pas applicable dans les secteurs 30 NAa, en raison de leur caractère linéaire.

ARTICLE 30 NA14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

ARTICLE 30 NA15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

## Z O N E 3 1 N A

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond, pour sa plus grande part, à une friche industrielle à reconquérir. Son réaménagement ne pourra s'envisager qu'après une réflexion globale sur l'ensemble du site afin d'assurer la cohérence compte tenu de la capacité des équipements existants et à prévoir, ainsi que les contraintes du site en particulier paysager.

Elle est principalement destinée à accueillir des activités tertiaires, des équipements d'hébergement ou para-médicaux, quelques logements de standing accompagnés éventuellement d'équipements liés à la détente et des aménagements paysagers.

### ARTICLE 31 NA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES

Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires est assuré compte tenu des participations du constructeur, sont autorisés :

- les constructions et installations à usage d'activités tertiaires, bureaux, établissements paramédicaux ou d'hébergement collectif spécialisé,
- les logements organisés sous forme d'opérations d'ensemble de faible densité dans la limite de 20 unités dans la zone,
- les équipements et aménagements liés à la détente, compatibles avec l'environnement paysager,
- les bâtiments et installations liés aux services d'équipements publics compatibles avec la destination de la zone,
- l'entretien et l'aménagement du siège d'exploitation existant en activité sans augmentation de la superficie construite existante,

sous réserve des conditions cumulatives ci-après :

- que le projet s'inscrive dans une réflexion globale sur l'ensemble de la zone en concertation étroite avec la collectivité locale,

- que le projet soit compatible avec la capacité des équipements publics existants et à prévoir,
- que le projet, par sa nature, son importance et son aspect s'intègre harmonieusement dans l'environnement du Hameau de Louez et dans le site naturel de la Vallée de la Scarpe.

**ARTICLE 31 NA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article 31 NA 1, y compris le stationnement de caravanes en dehors de terrains de camping et de caravanage éventuellement déjà aménagés, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non.

**ARTICLE 31 NA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée.

**ARTICLE 31 NA 4 - DESSERTTE PAR LES RESEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

**ARTICLE 31 NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

**ARTICLE 31 NA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies existantes.

**ARTICLE 31 NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les limites séparatives s'entendent comme étant les limites parcellaires existantes ou créées.

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 ( $L \geq \frac{H}{2}$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toute construction de plus de 3 m de hauteur au droit de la limite séparative ne peut jouxter celle-ci que dans une bande de 20 m mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue, sauf dans le cas d'un adossement à un bâtiment du fonds voisin d'une hauteur égale ou supérieure existant ou réalisé simultanément.

**ARTICLE 31 NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

Une distance d'au moins 3 m est exigée entre deux bâtiments non contigus.

**ARTICLE 31 NA 9 - EMPRISE AU SOL**

NEANT

**ARTICLE 31 NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement se définit ainsi :

1 Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

- Rez-de-chaussée + comble aménageable.

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

2 Pour les autres constructions (équipements publics, activités, hébergement collectif :

- Rez-de-chaussée + 2 niveaux ou 12 m maximum.

ARTICLE 31 NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

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

ARTICLE 31 NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 31 NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres de toute construction ou parking doivent être traités en espace vert planté d'arbres et arbustes.

ARTICLE 31 NA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

ARTICLE 31 NA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

## Z O N E N B

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone desservie partiellement par les équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées.

La zone est constituée d'un secteur NBa.

### ARTICLE NB1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES

- Les constructions individuelles à usage d'habitation.
- La transformation et l'extension des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés dont la construction serait interdite dans la zone dans la limite d'un rapport entre les superficies de planchers hors oeuvre nettes nouvelles et anciennes inférieures ou égales à 1.

### ARTICLE NB2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article NB1, y compris le stationnement de caravanes en dehors de terrains de camping et de caravanage éventuellement déjà aménagés, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non,

Sont notamment interdits les lotissements et opérations groupées.

Dans le secteur NBa, les sous-sols sont interdits.

### ARTICLE NB3 - ACCES ET VOIRIE

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée.

### ARTICLE NB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

ARTICLE NB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE NB6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES  
DU DOMAINE PUBLIC DU PRIVE

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement moyen des constructions existantes,
- avec un retrait d'au moins 35 m de l'axe de la R.N. 39.

ARTICLE NB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES  
SEPARATIVES

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 ( $L \geq \frac{H}{2}$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toute construction de plus de 3 m de hauteur au droit de la limite séparative ne peut jouxter celle-ci que dans une bande de 20 m mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue, sauf dans le cas d'un adossement à un bâtiment du fonds voisin d'une hauteur égale ou supérieure existant ou réalisé simultanément.

ARTICLE NB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES  
SUR UNE MEME PROPRIETE

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

Une distance d'au moins 3 m est exigée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE NB9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE NB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement est limitée à un rez-de-chaussée + comble aménageable. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

ARTICLE NB11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

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

ARTICLE NB12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE NB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

ARTICLE NB14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

ARTICLE NB15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

## Z O N E 1 0 N C

### CARACTERE 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.

Le secteur 10 NCa correspond à une zone inondable, inconstructible.

### ARTICLE 10 NC1 - TYPES d'OCCUPATION OU d'UTILISATION DES SOLS AUTORISES

- la création et l'extension de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole, sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole.
- les constructions à usage d'habitation de l'exploitant doivent être implantées à l'intérieur des corps de ferme ou sur des parcelles attenantes.
- les établissements comportant des installations soumises à déclaration ou autorisation à condition qu'ils soient éloignés des limites de zone à vocation principale d'habitat selon la réglementation en vigueur.
- l'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existants.
- 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.
- l'aménagement et la transformation de bâtiments d'habitation ou d'exploitation à des fins touristiques et sportives.
- dans le secteur 10 NCa, toute construction est interdite y compris toute construction liée à l'activité agricole maraîchère et horticole.

### ARTICLE 10 NC2 - TYPES d'OCCUPATION ou d'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupations et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article 10 NC1, y compris le stationnement de caravanes, en dehors des terrains de camping et de caravanage éventuellement déjà aménagés, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non.

### ARTICLE 10 NC3 - ACCES ET VOIRIE

NEANT

ARTICLE 10 NC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

NEANT

ARTICLE 10 NC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE 10 NC6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES  
DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 35 m de l'axe de la R.N. 39 et 5 m de l'alignement des autres voies.

ARTICLE 10 NC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES  
SEPARATIVES

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 ( $L \geq \frac{H}{2}$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m pour les constructions d'habitation et 4 m pour les bâtiments agricoles ou industriels autorisés. Les établissements comportant des installations soumises à déclaration ou autorisation doivent être éloignés de 100 m au moins des limites des zones à vocation d'habitat excepté en cas d'extension d'une exploitation existante.

ARTICLE 10 NC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX  
AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 5 m.

ARTICLE 10 NC9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE 10 NC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE 10 NC11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

ARTICLE 10 NC12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

NEANT

ARTICLE 10 NC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 10 NC14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

ARTICLE 10 NC15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

## D U I S A N S

### Z O N E N D

#### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée. Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols y sont interdits. Sont seules autorisées les activités agricoles, maraichères, horticoles ou sylvicoles ne nécessitant pas de bâtiments. Certains modes d'occupation des sols liés à la pratique des sports et des loisirs peuvent être autorisés dans les conditions fixées à l'article ND1.

Seul le secteur NDa peut comporter des serres sous réserve du respect de l'environnement naturel.

Le secteur NDb correspond à une zone humide qu'il convient de maintenir en l'état.

#### ARTICLE ND 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES

- Les aménagements, de caractère sportifs, touristique ou de loisirs tels que terrains de sports, club hippique, terrains de camping et de caravanage, locaux servant à la restauration..., à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations de caractère touristique et de loisirs ouvertes au public ainsi que les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations.
- Les bâtiments et installations liées aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liées à sa bonne utilisation.
- Dans le secteur NDa; les serres à usage de production agricole sous réserve du respect de l'environnement compte tenu du caractère naturel de la vallée et de la proximité d'un monument historique.

#### ARTICLE ND 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article ND1, y compris le stationnement de caravanes en dehors des terrains de camping et de caravanage éventuellement déjà aménagés lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non.

Dans le secteur NDb tous les exhaussements et affouillements de sols sont interdits

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 35 m de l'axe de la RN 39 et 5 m de l'alignement des autres voies.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à 4 m au moins des limites séparatives.

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

Une distance d'au moins 4 m est exigée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE ND 10 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

ARTICLE ND 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant

ARTICLE ND 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les terrains de camping, caravanage doivent être intégrés dans l'environnement. Ils seront entourés d'écrans de verdure composés d'arbres de haute tige et de buissons ou de haies.

ARTICLE ND 13 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE ND 14 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

**TITRE IV**

**MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS  
DES ZONES URBAINES ET NATURELLES**

**SECTION II**

**MODALITES D'APPLICATION VISANT  
UN ENSEMBLE D'ARTICLES  
DU REGLEMENT DE ZONE**

---

---

A/ EXTENSION DES BATIMENTS EXISTANTS A LA  
DATE DE PUBLICATION DU P.O.S.

1/ Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui tout au moins n'aggravent pas la non conformité de l'immeuble avec lesdites règles.

2/ Quelles que soient les dispositifs des articles 1 & 2 des règlements de zone, mais sous réserve du respect des dispositions du § A/ ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes à la date de publication du P.O.S. et pour permettre une extension mesurée destinée notamment à rendre mieux habitable un logement ou s'il s'agit de bâtiment recevant des activités, particulièrement afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer sensiblement l'importance.

Dans les cas susvisés, le coefficient d'occupation des sols résulte de l'application des prescriptions des articles 3 à 13 du règlement de zone concerné.

Toutefois, les dispositions ci-dessus ou une partie d'entre-elles peuvent ne pas être applicables dans certaines zones ou secteurs de zone (ilots à rénover ou à remembrer par exemple) : il en est alors fait mention dans le chapeau de zone dit "Caractère de la zone", concernée.

B/ RECONSTRUCTION DE BATIMENTS SINISTRES

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 & 2 du règlement de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent, dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, la surface de plancher hors-oeuvre de ce bâtiment peut, par exception et sauf restriction éventuellement fixée à l'article 4, être autorisée dans la limite de celle existante avant sinistre et il n'y a pas de versement de participation en cas de dépassement du coefficient d'occupation du sol. Par ailleurs, le permis de construire peut être accordé nonobstant les prescriptions fixées aux articles 3 à 13 lorsque les travaux permettent d'améliorer

la conformité des immeubles reconstruits avec lesdites règles ou que tout au moins ces travaux n'aggravent pas la conformité des immeubles sinistrés avec ces règles.

C/ LOTISSEMENTS APPROUVES ET ILOTS REMEMBRÉS  
A LA SUITE DE DOMMAGES DE GUERRE

Les dispositions d'un lotissement approuvé ou d'un îlot remembré à la suite de dommages de guerre se conjuguent avec celles du P.O.S. lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.O.S. (ce sont alors les dispositions les plus restrictives ou contraignantes qui prévalent).

**SECTION III**

**MODALITES D'APPLICATION CONCERNANT  
DIVERSES DISPOSITIONS DE CERTAINS  
ARTICLES DES REGLEMENTS DE ZONE**

---

ARTICLES 1 - 2 - CONSTRUCTIONS INTERDITES OU ADMISES  
SOUS RESERVE DE RESPECTER DES  
CONDITIONS PARTICULIERES

A/ ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurés au P.O.S. sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme (cf. article 13 du règlement de zone) : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

NE SONT AUTORISES DANS CES ESPACES QUE :

- 1/ Des constructions nécessaires à l'affectation forestière et à la protection contre l'incendie
- 2/ Des installations, de préférence légère, liées à la fréquentation du public
- 3/ Des extensions mesurées des bâtiments préexistants
- 4/ Des extractions de matériaux lorsque le classement est appliqué à un terrain qui n'est pas encore boisé et sous réserve que l'autorisation d'exploitation de carrière, si elle est accordée, oblige le pétitionnaire à boiser le terrain après extraction des matériaux

B/ AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Des aires de stationnement ouvertes au public, pour plus de trois mois, peuvent être admises nonobstant les dispositions des articles 1 & 2 des règlements de zone, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant éventuellement et sous réserve :

- 1/ - qu'elles soient liées à un mode d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone concernée

- 2/ - et qu'elles répondent aux normes de stationnement imposées par l'article 12 du règlement de ladite zone et aux conditions particulières fixées éventuellement à l'article 2 dudit règlement.

#### C/ INSTALLATIONS ANNEXES LIEES AUX ETABLISSEMENTS A USAGE D'ACTIVITES

Lorsqu'un règlement de zone autorise des établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées, sont automatiquement admises sans qu'il en soit fait nommément mention, à moins que le chapeau de zone (dit "Caracètre de la zone") précise que les dispositions du présent paragraphe ne sont pas applicables dans la zone considérée :

- les constructions à usage d'entrepôts, de bureaux ou de commerces qui constituent le complément administratif, technique ou commercial de ces établissements, ainsi que celles abritant les équipements liés à leur bon fonctionnement telles que cantines, salles de jeux et de sports, de soins...

#### D/ OUVRAGES TECHNIQUES DES SERVICES PUBLICS

Nonobstant les dispositions des articles 1 & 2 des règlements de zone, sont toutefois admis (sauf dans les espaces boisés classés) les ouvrages techniques divers qui ne constituent pas des bâtiments et qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### E/ CARRIERES - ETABLISSEMENTS D'ELEVAGE - DEPOTS DE VIEILLES FERRAILLES - VEHICULES DESAFECTES - DECHETS ET ORDURES

Aux articles 1 & 2 des règlements de zone, les carrières, établissements renfermant des bovins, porcs, lapins et volailles et dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, déchets et ordures, soumis à la législation sur les installations classées font l'objet de dispositions particulières indépendantes de celles concernant d'une manière générale les établissements relevant de cette législation.

En conséquence, quelles que soient les dispositions concernant directement les installations classées, ces carrières, établissements renfermant ces animaux,

dépôts, ne sont interdits à l'article 1 (sauf lorsqu'est utilisée la formule "interdiction de tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol") et ne peuvent être autorisés sous conditions particulières à l'article 1 que si les dispositions de ces articles 1 & 2 les visent nommément.

Toutefois, dans les zones naturelles qui ne sont pas destinées à l'urbanisation future, pour ce qui est des établissements renfermant ces animaux, il y a lieu de considérer que lorsque sont admis les bâtiments agricoles, y sont également autorisées ipso facto les constructions nécessaires au logement de ces animaux sans qu'il en soit fait expressément mention (sauf dispositions contraires les visant nommément).

#### F/ INTERDICTION DE TOUT MODE D'OCCUPATION D'UTILISATION DES SOLS

L'article 1 de certains règlements de zone peut comporter la mention "tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols".

Lorsque cette disposition est utilisée, sans autre précision, et sauf bien entendu, les conditions particulières éventuellement formulées à l'article 1, elle implique que :

Sont interdites toutes les opérations soumises à réglementation telles celles sur :

- 1/ Le permis de construire, les lotissements
- 2/ Les installations classées (y compris les carrières, dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, déchets et ordures et établissements renfermant des animaux)
- 3/ Les installations ou travaux suivants lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois :
  - parcs d'attractions et aires de jeux et de sports ouvertes au public
  - aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules non soumis à autorisation au titre du stationnement des caravanes lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes

- affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 m

- 4/ Les terrains de camping ou de camping et caravaning
- 5/ Le stationnement de caravanes sur terrains aménagés

**A l'exception :**

- 1/ Des clôtures (soumises éventuellement aux conditions particulières fixées par les règlements de zone)
- 2/ Du stationnement des caravanes en dehors de terrains aménagés sous réserve que le terrain ne reçoive pas ensemble plus de cinq caravanes et étant entendu que ce stationnement est subordonné à l'octroi d'une autorisation préalable délivrée par le Maire au titre de l'article R 443.4 du Code de l'Urbanisme, lorsque celui-ci doit se poursuivre pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non
- 3/ Des exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols éventuellement autorisés sous conditions spéciales à l'article 1
- 4/ Les divers ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (sauf dans les espaces boisés classés)

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**LOTISSEMENTS ET OPERATIONS GROUPEES**

Dans les lotissements et opérations groupées, la desserte par les réseaux peut donner lieu à des prescriptions particulières.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**A/ ILOTS DE PROPRIETES (encore dits unites foncières) EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU P.O.S.**

Dans les seules zones urbaines à vocation principale d'habitat, des normes différentes de celles éventuellement fixées à l'article 5 sont admises pour les îlots de propriété existants (ou autorisés conformément à la réglementation applicable) à la date de publication du P.O.S. lorsqu'il s'avère que la construction est possible en respectant les règles prescrites par les autres articles 3 à 15.

Cependant, les normes de dimensions ou de superficies demeurent opposables, lorsqu'elles ont été édictées en vue de susciter un remodelage du tissu urbain ou dans certains zones de faible densité, auquel cas le chapeau de zone dit "Caractère de la zone" le précise.

**B/ LOTISSEMENTS**

En cas de lotissement, la norme de superficie minimum de parcelle éventuellement prescrite à l'article 5 pour qu'un terrain soit réputé constructible est considérée comme respectée lorsque la somme de la superficie de chacun des lots divisés par le nombre de lots atteint la norme exigible.

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

**VOIES PRIVEES**

Pour l'application des règles d'implantation lorsqu'il s'agit de voies privées, c'est la limite effective de la voie qui se substitue à l'alignement.

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

**A/ LES RECLS FACULTATIFS SONT ASSIMILES  
A DES RECLS VOLONTAIRES**

Pour déterminer la profondeur de la bande en front à rue à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent ou doivent être implantées sur limites séparatives, il y a lieu de considérer, à défaut de précisions à l'article 7, que cette bande se mesure, selon les dispositions de l'article 6, soit en fonction de l'obligation de s'implanter à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes, soit en fonction du recul par rapport à l'alignement ou à l'axe de la voie mais étant précisé que dans ce dernier cas il ne peut s'agir que d'un recul obligatoire et non facultatif (un recul même imposé en fonction d'un accès dénivelé créé pour la desserte d'un garage est assimilé à un recul facultatif). Un recul facultatif ne peut être pris en compte que s'il a pour objet de permettre de respecter pour la construction nouvelle la hauteur moyenne des bâtiments de même destination existants aux alentours immédiats.

**B/ OUVRAGES DE FAIBLE EMPRISE**

Pour déterminer la marge d'éloignement, ne sont pas pris en compte :

- 1/ Dans la limite d'une hauteur de 2 m les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, acrotères
- 2/ Dans la limite d'une largeur de 1 m les escaliers extérieurs, perrons, saillies de coffres de cheminées
- 3/ Dans la limite d'une largeur de 0.50 m les balcons et les saillies de couverture tant en pignon qu'à l'égout du toit.

**C/ CONSTRUCTIONS JUMEEES PAR DES GARAGES**

Dans les programmes de constructions et lotissements, lorsqu'il s'agit d'habitations jumelées par des garages, il est admis pour le calcul de la marge d'isolement (L) que la hauteur (H) du bâtiment principal soit diminuée de la hauteur du garage en limite séparative, dans la limite d'un plafond de 3 m.

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

**A/ OUVRAGES DE FAIBLE EMPRISE**

Les dispositions visées pour l'application de l'article 7 ci-dessus sont également valables pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

**B/ NECESSITES FONCTIONNELLES**

Des règles différentes de celles éventuellement fixées à l'article 8 des règlements de zone sont applicables lorsqu'elles sont justifiées par des nécessités fonctionnelles.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

**A/ NECESSITES D'URBANISME OU D'ARCHITECTURE  
ET EXTENSION MESUREE DES BATIMENTS EXIS-  
TANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU P.O.S.**

Sauf dans les espaces verts protégés éventuellement figurés au P.O.S., l'emprise au sol prescrite, le cas échéant, à l'article 9 du règlement de zone n'est pas applicable dans les cas justifiés par des raisons d'urbanisme ou d'architecture. Il en est de même pour permettre une extension mesurée des bâtiments existants à la date de publication du P.O.S., sauf dans certaines zones ou secteurs de zone (îlots à rénover ou à remembrer par exemple) dont il est alors fait mention dans le chapeau de zone dit "Caractère de la zone".

**B/ LOTISSEMENTS ET OPERATIONS GROUPEES**

Pour les lotissements et opérations groupées, les dispositions éventuelles de l'article 9 sont considérées comme respectées lorsque la somme des emprises de l'ensemble des constructions ne dépasse pas la surface globale résultant de l'application du coefficient d'emprise de la zone à la surface du terrain objet de l'opération.

## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1/ HAUTEUR RELATIVE

Pour le calcul de la hauteur relative par rapport aux voies, telle qu'elle est éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone.

#### A/ OBLIGATION DE CONSTRUIRE EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT OPPOSE

Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement opposé, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

#### B/ VOIES A ELARGIR

Si la voie doit être élargie, c'est l'emprise future portée au P.O.S. qui est prise en compte.

#### C/ VOIES PRIVEES

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

#### D/ RECVLS VOLONTAIRES

Lorsque les dispositions de l'article 10 de la zone concernée n'apportent aucune précision en la matière, il y a lieu de considérer qu'un recul volontaire résultant des possibilités facultatives offertes par les dispositions de l'article 6 ne peut être pris en compte que sous réserve qu'il ait pour effet de permettre de respecter sensiblement pour la construction projetée la hauteur moyenne des bâtiments existants de même destination aux alentours immédiats.

#### D/ VOIES EN PENTE

Lorsque les voies sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade ou si la construction est très longue, les façades des bâtiments sont alors divisées en sections dont aucune ne peut excéder 30 m de longueur, et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

**F/ CONSTRUCTION ENTRE DEUX VOIES D'INEGALE  
LARGEUR OU DE NIVEAU DIFFERENT**

Si la distance entre deux voies d'inégale largeur ou de niveau différent est inférieure à 20 m la hauteur de la construction édiflée entre ces deux voies est régie par la voie la plus large ou de niveau NGF le plus élevé.

**G/ CONSTRUCTIONS A L'ANGLE DE DEUX VOIES  
D'INEGALE LARGEUR**

Lorsque la constructin est édiflée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle qui serait admise sur la voie la plus large sur une longueur qui n'excède pas 15 m.

Cette longueur est mesurée à partir du point d'intersection des alignements compte-tenu éventuellement des retraits obligatoires.

**H/ POINTES DE PIGNON EN FACADE**

La différence de niveau H est réduite de 2 m lorsque la façade sur rue comporte des pointes de pignon.

**I/ NOMBRE ENTIER D'ETAGES DROITS**

La différence de niveau H est réduite de 1 m lorsque cette disposition permet d'édifler un nombre entier d'étages droits.

2/ **HAUTEUR ABSOLUE**

**J/ NECESSITES FONCTIONNELLES**

Un dépassement de la hauteur absolue éventuellement prescrite aux articles 10 des réglemets de zone, est admis lorsqu'il est justifié pour des nécessités fonctionnelles et que ne s'y opposent pas des motifs de protection tels que préservation de sites, points de vue, couloirs réservés pour futures lignes électriques haute tension.

HAUTEUR RELATIVE ET HAUTEUR ABSOLUEK/ DENT CREUSE

Dans le cas de dent creuse, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à l'égout de la toiture, au faitage, ou les deux à la fois, à partir de celle de l'une des deux constructions voisines, ou de la hauteur moyenne de celles-ci lorsque des motifs d'urbanisme ou d'architecture le justifient.

L/ OUVRAGES DE FAIBLE EMPRISE

Les dispositions visées pour l'application de l'article 7 ci-dessus sont également admises pour le calcul des limites de hauteur relative et absolue, sauf pour la hauteur absolue celles concernant les souches de cheminée et acrotères lorsque la construction est située dans un couloir réservé pour le passage de futures lignes électriques haute tension.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULESA/ ESTIMATION DES BESOINS A SATISFAIREA DEFAUT DE DISPOSITIONS NORMATIVES

Lorsqu'un règlement de zone n'a pas fixé de dispositions particulières pour un type d'occupation ou d'utilisation du sol déterminé, mais qu'il précise que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire procède alors, à défaut d'assimilation possible avec les constructions ou établissements pour lesquels des normes ont été fixées, à une estimation des besoins à satisfaire.

B/ DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des normes de stationnement différentes de celles fixées par l'article 12 des règlements de zone sont admises si elles sont justifiées (sous réserve éventuellement de dispositions particulières).

1/ TAUX DE MOTORISATION FAIBLE

Lorsqu'il s'agit de logements destinés à des habitants dont le taux de motorisation est manifestement faible (foyers de personnes âgées par exemple).

2/ AMENAGEMENT - EXTENSION DE CONSTRUCTIONS OU ETABLISSEMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU P.O.S.

S'il s'agit d'aménagements ou d'extensions de constructions ou établissements existants à la date de publication du P.O.S., et dont la destination n'est pas modifiée lorsque sont maintenues les places de stationnement éventuellement préexistantes et réalisées celles nécessitées par les besoins nouveaux créés.

3/ CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BATIMENT EXISTANT

En cas de changement de destination lorsque le pétitionnaire justifie qu'il ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement exigées dans les conditions fixées à l'article 12 du règlement de zone et qu'il n'a pas par ailleurs la possibilité soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

