

## CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone agricole destinée au développement de l'activité agricole.

La zone A comprend deux sous-secteurs :

- un sous-secteur Ap, zone Agricole protégée, où l'intégration paysagère des constructions devra être soignée (périmètre de protection de la Plaine de Bouvines) ;
- un sous-secteur Azh, qui reprend les espaces agricoles potentiellement humides (zones à dominante humide du SDAGE).

### Rappel

La zone A est concernée par :

- le risque d'inondation par remontées de nappe (aléa faible à nappe sub-affleurante) ;
- des zones inondées constatées ;
- un risque d'effondrement de cavité. Il est vivement recommandé de procéder à des études de sols et de sous-sol afin de s'assurer de la stabilité du terrain et de celle des fonds voisins avant tout projet d'aménagement, de construction ou d'installation.
- des zones à dominante humide du SDAGE ;
- des cours d'eau et fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des linéaires d'arbres et de haies protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- un aléa fort de mouvement de terrain par retrait-gonflement des argiles. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions ;
- le PPRI de la Marque, annexé au PLU ;

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine urbain remarquable à protéger ».

Dans les zones ou secteurs concernés par le PPRI de la Marque, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement.

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

## I. Usage des sols et destination des constructions

### 1. Destinations et sous-destinations

Dans toute la zone agricole, sont autorisés :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public
	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

### 2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### a. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées à l'article 2.

#### Sont également interdits :

- les habitats légers de loisirs,
- le stationnement de caravanes.

#### Dans le secteur Azh, sont également interdits :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagements susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,



- toute reconstruction après destruction totale ou partielle d'un bâtiment causé directement ou indirectement par une inondation.
- tout remblai non nécessaire à la mise hors de l'eau des biens autorisés.
- les caves et sous-sols.

En sus, pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

En sus, pour les cours d'eau et fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.

L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

En sus, pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé qu'à condition qu'ils soient remplacés au plus près par des essences végétales locales.

**En Zone inondée constatée**, toute nouvelle construction est interdite, excepté les annexes et extensions des bâtiments existants, sous les conditions définies à l'article suivant.

### **b. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transports de gaz ou assimilés y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

**Sauf en secteurs Azh et Aj** sont admis sous conditions :

1) Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments nécessaires aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole parce qu'elles nécessitent la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon inférieur à 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.

2) Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.

3) **Sauf en secteur Ap**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA).

4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du

terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

5) Les clôtures, si elles sont végétalisées ou hydrauliquement neutres.

7) L'extension et les annexes des habitations dès lors que :

- elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- leur emprise au sol n'excède pas 30% de celle du bâtiment principal et une surface totale de 100 m<sup>2</sup> ;
- leur hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment principal ;
- elles sont implantées sur l'unité foncière et à moins de 30m de tout point du bâtiment principal ;
- Une seule extension et une seule annexe autorisée par unité foncière.

**Dans le secteur Azh, sont uniquement autorisés, sous réserve de respecter les règles établies par le PPRI de la Marque :**

1) les clôtures végétalisées composées d'essences végétales locales.

2) L'extension et la transformation de bâtiments nécessaires aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées, dès lors que :

- elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- leur emprise au sol ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup>.

3) Les nouvelles constructions nécessaires aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées, dès lors que :

- elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- leur emprise au sol ne dépasse pas 500 m<sup>2</sup>.

4) L'extension et les annexes des habitations existantes dès lors que :

- elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- leur emprise au sol n'excède pas 30% de celle du bâtiment principal et une surface totale de 100 m<sup>2</sup> ;
- leur hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment principal ;
- elles sont implantées sur l'unité foncière et à moins de 30m de tout point du bâtiment principal ;
- Une seule extension et une seule annexe autorisée par unité foncière ;
- que les annexes soient réhaussées d'au moins 20cm par rapport au sol naturel.

**Dans le secteur Aj, sont uniquement autorisés :**

- les équipements sportifs ou de loisirs ;
- les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 4m.

**En Zone Inondée Constatée :**

- les constructions et extensions de bâtiments directement liées aux mises aux normes d'exploitations existantes,
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.



## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au sol naturel du terrain et par rapport au faitage du bâti, ou point le plus haut (à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

La hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle du bâtiment principal.

La hauteur des annexes est limitée à 4m.

Les règles ne s'appliquent pas pour la reconstruction à l'identique.

Destination :	A	Ap
Bâtiment agricole	12 m	7 m
Habitation	7 m	4 m
Commerces et activités de services		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	12 m	7 m

#### b. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### A. Généralités :

- 1) 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. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 7 m peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 3) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

## **B. Règles d'implantation :**

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD955 ;
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD90
- 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Aucune construction ni clôture ne peut être édifée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau.

### ***c. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***

1) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort (acoustique, économie d'eau, d'énergie...) ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

3) Les bâtiments d'exploitation agricole doivent être implantés à au moins 25 m des zones à vocation urbaine (U et AU) et de la construction d'habitation la plus proche, sauf s'il s'agit d'un siège d'exploitation.

### ***d. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE***

Entre deux bâtiments non contigus d'une même unité foncière\* doit toujours être aménagée 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.

*\*Une unité foncière correspond à une parcelle ou à un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.*

## **2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### ***a. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***

#### **A. Principe général :**

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

## **B. Dispositions applicables :**

### **1) Sont interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...);
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.

### **2) Matériaux :**

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et de revêtement.

Les bâtiments et toitures réalisés en tôle ou autre matériau d'aspect métallique doivent être de couleur mate et foncée. L'aspect bois sera à privilégier.

**En secteur Ap**, les constructions et installations devront présenter un aspect hautement qualitatif. Les matériaux d'aspect plaque béton ou bardage métallique sont interdits.

## **b. CLOTURES**

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, s'ils ne menacent pas d'effondrement, les haies existantes maintenues ou remplacées.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

La hauteur des clôtures est limitée à 2m.

**En secteurs Ap, Aj et Azh**, les clôtures doivent être hydrauliquement neutres. Les murs pleins sont interdits. Les clôtures occultantes sont à proscrire au profit des dispositifs à claire voie.

## **c. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.



### 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU :

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » n'est autorisé que s'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes, ou en cas de gêne à l'activité agricole en place ou à son développement. Dans ce cas, ils doivent être remplacés au plus près par des essences végétales locales.



### III. Équipements et réseaux

#### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### a. ACCES

###### 1) Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

###### 2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...).
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

##### b. VOIRIE

###### 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;

###### 2) Les voies en impasse à créer desservant plus de quatre constructions principales 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). Elles doivent déboucher à minima sur voie piétonne permettant une connexion avec une autre voie existante ou à créer.

- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sous réserve de ne pas compromettre la sécurité des usagers de la voirie.

## 2. Desserte par les réseaux

### a. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur et celle du gestionnaire.

### b. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- 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.

#### Eaux résiduaires des activités :

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

#### Eaux pluviales :

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

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

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

L'infiltration est interdite dans les secteurs soumis au risque d'effondrement de cavité et en aléa fort de retrait gonflement des argiles sauf preuve apportés de l'absence de risque.

*c. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE  
TELEDISTRIBUTION*

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

*d. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES*

Néant.