

ZONE A

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone protégée à vocation exclusivement agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation du sol ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone comprend un secteur Aa, dont la vocation, au regard de la sensibilité environnementale de la zone, n'est de permettre que le développement d'une activité agricole d'élevage existante, dans des conditions limitées.

La zone comprend en outre :

- un secteur indicé (i) soumis au risque d'inondation
- un secteur indicé (c) soumis au risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines.

II RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments 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) Risque d'inondation :

La zone comprend des terrains affectés par un risque d'inondation. La commune a fait l'objet le 29 décembre 1999 d'un arrêté interministériel de déclaration de catastrophe naturelle. La commune a fait l'objet le 29 décembre 2000 d'un arrêté de prescription d'un plan de prévention du risque correspondant.

3) Mouvement de terrains :

La zone est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait – gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'y adapter les techniques de construction. La commune a fait l'objet, les 26 décembre 1995 et 29 décembre 1999, d'arrêtés interministériels de catastrophes naturelles.

4) Zonage archéologique

Des zones présentant un intérêt au titre de l'archéologie ont été définies par arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004.

A l'intérieur de ces zones, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionales des affaires culturelles – service régional de l'archéologie du Nord-Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au Plan Local d'Urbanisme.

5) Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Voie ferrée :

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la ligne TGV, les constructions exposées au bruit des voies de première catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 2, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutif ou pas,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus vieux chiffons, ordures, ...).

En sus, dans le secteur Aa :

Sont interdites toutes les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur Aa :

Seuls sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt du site :

Les installations et construction de bâtiments d'élevage lorsqu'ils sont liés à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation d'infrastructures routières (bassin de rétention,...), les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

Les affouillements du sol nécessaires à la réalisation de retenues d'eau devant assurer la défense incendie des constructions et installations autorisées dans la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures.

Dans toute la zone à l'exception du secteur Aa et du secteur A(i) :

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt du site :

La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).

L'extension de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (ferme pédagogique, camping à la ferme, fermes-auberges, points de vente) et à condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate du corps de ferme et sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation d'infrastructures routières (bassin de rétention,...), les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

Les affouillements du sol nécessaires à la réalisation de retenues d'eau devant assurer la défense incendie des constructions et installations autorisées dans la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les stations d'épuration.

Les clôtures.

Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol autorisées.

Dans le secteur A(i) :

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation d'infrastructures routières (bassin de rétention,...), les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

Les affouillements du sol nécessaires à la réalisation de retenues d'eau devant assurer la défense incendie des constructions et installations autorisées dans la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les stations d'épuration.

Les clôtures.

ARTICLE A 3 - DESERTE PAR LA VOIRIE ET ACCÈS

DÉFINITIONS :

Accès

« 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 voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie. »

Voirie

« Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

1/ la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum **deux**) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.

2/ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte. »

I - ACCES

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

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tous les accès doivent être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

II - VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1) 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, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

a- eaux usées

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 d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

b- eaux résiduaires agricoles :

Les effluents agricoles (purin, lisier...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne devront faire l'objet d'un rejet dans le réseau d'assainissement public.

c- eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 2 litres par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie...).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée, réservoirs...) pourra être imposée.

Il pourra également être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

3) ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, TÉLÉCOMMUNICATIONS

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

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

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

La façade à rue des constructions et installations devra être implantée avec un recul minimum de :

- 15 m de l'alignement des RD
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, ...) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de SHOB pourront s'implanter à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou observer un recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de SHOB pourront s'implanter en limite séparative ou observer un retrait. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat.

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives, lorsque celles-ci correspondent à un cours d'eau non domanial d'une distance d'au moins 10 mètres.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être ménagé une distance minimale de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres si l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

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 = L), sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+ 1 étage droit ou R+un niveau de combles aménageables).

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 m au point le plus élevé. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité technique démontrée

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

Dispositions Générales :

Le permis de construire ou la déclaration de travaux peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

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),
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

Dispositions particulières :

1- Pour les constructions à usage principal d'habitation :

Tout travaux portant sur un bâtiment existant devront respecter le caractère architectural de celui-ci (volumétrie, matériaux, composition des façades, détails architecturaux, menuiseries...).

a) Murs extérieurs :

Les murs extérieurs des constructions doivent être réalisés majoritairement (minimum 70% du total des surfaces) en briques de terre cuite dans la gamme des rouges ou en tout autre matériau d'aspect, de mise en œuvre et de teinte rigoureusement identiques.

L'utilisation d'autres matériaux –tels que le bois, la pierre, le béton, etc...- est autorisée dans la limite de 30% du total des surfaces.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine et l'harmonie générale de la façade.

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

b) Toitures

Les toitures des constructions principales devront comporter au moins deux versants.

Les toitures des constructions principales auront une pente au moins égale à 40 degrés, avec ou sans brisis. Toutefois, les toitures terrasses sont admises.

La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.

Les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les toitures devront être couvertes de tuiles pannes flamandes ou mécaniques petit moule de teinte uniforme dans la gamme des rouges, rouge-orangés ou noir, d'ardoises ou de tout autre matériau d'aspect, de teinte et d'appareillage similaires. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux toitures équipées de panneaux solaires.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Toute inscription sur les toitures est interdite.

c) Ouvertures en toitures

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés soit par des lucarnes à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie seront réduites tant en nombre qu'en dimensions. La longueur totale de l'ensemble des ouvertures ne pourra excéder le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent.

La composition de ces percements est faite en fonction et en harmonie avec l'ordonnancement des façades : elles sont généralement axées par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade.

Les lucarnes sont plus hautes que larges ; les dimensions des ouvertures dans la toiture (hauteur et largeur) sont moins importantes que celles des baies situées au niveau droit inférieur.

Les lucarnes devront avoir une largeur maximale de 1 m, murs compris.

2- Constructions à usage d'activité

A l'exception des serres, les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont des matériaux finis tels que maçonnerie de brique, bardage bois, acier laqué, aluminium...
Sont interdites les teintes blanc, blanc cassé ou toute autre couleur vive.

Les matériaux de toiture, autres que la tuile de terre cuite, devront être de couleur sombre dans la gamme des gris anthracite.

3- Clôtures

En front à rue et dans la marge de recul imposée ou autorisée (recul de fait du projet) à l'article 6, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 m et être constituées soit de dispositifs à claire voie confortés de haies vives soit de murets d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale, en cohérence avec le paysage environnant.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de dispositifs à claire voie;
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non de grilles ;
- des grillages confortés de haies vives ;
- sur une longueur maximale de 5 m comptés à partir de la façade arrière de l'habitation, de murs pleins édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en bois.

4- autres dispositions :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera de ton sombre à choisir en fonction du ton du support. L'emplacement à privilégier doit être le moins visible de l'espace public.

Les postes électriques et les chaufferies d'immeubles et autres locaux techniques doivent s'harmoniser aux constructions avoisinantes.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et faciliter l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite conformément à la législation en vigueur.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé, dans le respect de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme, au minimum 2 places de stationnement automobile par logement.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

Les équipements techniques autorisés et les bâtiments d'activité agricole doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer tels qu'ils figurent au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.