

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, réservée à l'activité agricole et à l'élevage. Y sont autorisés les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole, et les services publics ou d'intérêt collectif qui ne compromettent pas le caractère de la zone. Cette zone contient des secteurs Ai et Ar, reprenant les terrains inventoriés dans le cadre du « recensement des zones inondées » et un secteur Ab reprenant le périmètre de la plaine de Bouvines.

Certains secteurs de la zone sont soumis à la protection contre le bruit de l'espace extérieur en bordure des infrastructures terrestres. Les constructions et reconstructions de bâtiments à usage d'habitation situées à moins de 250 mètres du T.G.V., doivent répondre aux prescriptions d'isolation acoustique en vigueur contre les bruits extérieurs, repris pour information dans le tableau des Obligations Diverses.

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

ARTICLE A.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions ou installations non liées à l'activité agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectifs.

Dans les secteurs Ai toutes les constructions et installations sont interdites, sauf dans les conditions prévues à l'article A.2.

En outre dans les secteurs Ar Sont interdit :

- les caves en sous-sols,
- la réalisation d'étangs et de plans d'eau permanents,
- les remblais, exceptés ceux strictement nécessaires à la surélévation de la construction.

ARTICLE A.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs Ai :

Sont autorisés sous conditions et par dérogation:

- La construction de bâtiments agricoles dans le cadre de mise aux normes qui ne pourraient se faire ailleurs et sous réserve que le risque soit pris en compte au mieux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas aggraver les risques existants, et de présenter une surface hors œuvre brute de moins de 20 m², avec une rehausse du premier plancher de 40 cm par rapport au terrain naturel.
- Les voiries, sous réserve d'être conçues de façon à ne pas accélérer et augmenter les

écoulements, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de la plus grande pente, ou sous réserve que des mesures compensatoires soient mise en place pour rétablir le fonctionnement initial.

- Les clôtures sous réserve de présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux
- Les ouvrages de lutte contre les inondations.

Dans les secteurs Ar :

Sont autorisés sous conditions:

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas aggraver les risques existants, et de présenter une surface hors œuvre brute de moins de 20 m², avec une rehausse du premier plancher de 40 cm par rapport au terrain naturel.
- Les voiries, sous réserve d'être conçues de façon à ne pas accélérer et augmenter les écoulements, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de la plus grande pente, ou sous réserve que des mesures compensatoires soient mise en place pour rétablir le fonctionnement initial.
- Les clôtures sous réserve de présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux

Dans la zone A

Sont admis :

Les extensions et les annexes des constructions à usages d'habitation uniquement :

- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes se trouvant déjà desservies par les réseaux, dans la limite de 210 m² d'emprise au sol et sous réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logement y compris les bâtiments annexes, garages et abris de jardins liés à une habitation existante.

Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole:

- La création et l'extension de bâtiments indispensables 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 nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.
- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural:

Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés dans le plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :

- La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...);
- L'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et, si on est en zonage d'assainissement collectif, par le réseau d'assainissement ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie...

- La nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants...), ou habitation. L'extension d'un bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de la surface du bâtiment répertorié au moment de l'approbation du PLU, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCÈS

ACCÈS:

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

Est également considéré comme accès, tout chemin de desserte reliant à la voie publique deux lots ou parcelles au maximum.

VOIRIE:

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

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

ARTICLE A.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE:

Pour recevoir une construction autorisée à la Section I, un terrain doit être obligatoirement 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.

A défaut, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier, à condition que l'ouvrage, soit autorisé par les autorités compétentes et qu'elle ne porte pas atteinte à la protection de la ressource en eau.

ASSAINISSEMENT:

EAUX USEES :

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 peut être admis, mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- 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.

EFFLUENTS AGRICOLES :

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des textes réglementaires. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

EAUX PLUVIALES :

Quand la nature du terrain le permet, le principe général retenu pour la gestion des eaux pluviales est celui de l'infiltration à la parcelle. L'application de ce principe doit tendre à limiter tout rejet d'eaux pluviales dans les ouvrages publics.

Les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

TELECOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITE / TELEVISION / RADIODIFFUSION

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

ARTICLE A.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade à rue des constructions et installations autorisées doit être implantée avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées. Un recul de 15 mètres doit être respecté vis à vis de l'axe de la RD 93.

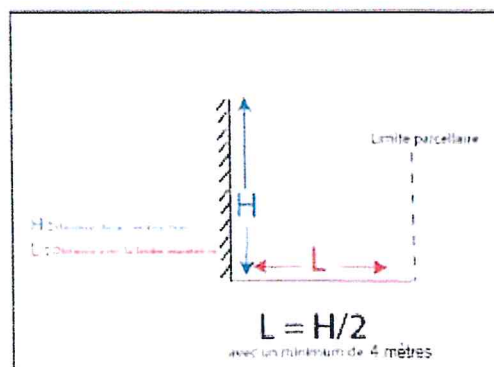
Il pourra être admis que les extensions de constructions implantées dans des marges de recul puissent être réalisées dans le prolongement des bâtiments existants.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

En outre, toutes les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

ARTICLE A.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de ce bâtiment, sans



jamais être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extension, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Sans préjudice de la réglementation en vigueur les concernant, les dépôts et installations agricoles de toutes sortes doivent être implantés à 25 m au moins :

- des limites des zones urbaines et à urbaniser,
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE A.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments, 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.

Cette distance doit être au minimum de 3 m.

ARTICLE A.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la surface totale du terrain.

ARTICLE A.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitat est limitée à deux niveaux, dont un seul niveau de combles aménageables inclus (R de C + un seul niveau de combles aménageables).

Les constructions agricoles sont limitées à 13 mètres.

ARTICLE A.11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE GÉNÉRAL:

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS:

ASPECT :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est

interdit.

L'emploi de couleurs criardes est interdit.

Les matériaux traditionnels tels que la brique le bois seront à privilégier de même que l'emploi de teintes naturelles.

TOITURE :

Les toitures doivent être à au moins deux pans avec une pente comprise entre 40° et 50°.

Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie du projet, à conditions qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Pour les bâtiments annexes, et extensions, les toitures mono-pentes peuvent être utilisées.

OUVERTURE :

Les ouvertures en toiture doivent être composées de châssis de toit ou de petites lucarnes composés avec les ouvertures des façades. Elles seront rectangulaires et plus hautes que larges.

ANNEXES ET EXTENSIONS

Les bâtiments annexes, et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires. Les abris de jardin, les vérandas et les extensions en bois échappent à cette règle.

LES CLÔTURES :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un dispositif à claire-voie de teinte sombre, comportant au moins 50% de vide,
- soit d'un muret plein d'aspect similaire à la construction principale.

Ces différents types de clôtures peuvent être associés.

La hauteur des murets est limitée à 1 mètre et la hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES AGRICOLES OU LIEES A L'AGRICULTURE :

- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront être en harmonie avec le bâti traditionnel existant.
- Les couleurs sombres retenues pour les matériaux de façade et de couverture doivent garantir une bonne intégration paysagère du projet.
- Les équipements techniques (transformateurs etc.) et les hangars agricoles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal, décrit dans l'article 13.

ARTICLE A.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité

- des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE A.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales et peuvent s'inspirer de la liste jointe en annexe.

Toute construction doit être accompagnée d'un programme de plantations basé sur les trois points suivants :

- Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes), à raison au minimum d'un bosquet pour 200 m² d'espaces libres.
- Les limites doivent être plantées de haies vives accompagnées d'arbres de haute tige en bosquet ou en alignement, à raison au minimum d'un arbre ou d'un bosquet tous les 20 mètres linéaire de haie.
- Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations doivent être plantées de haies vives, accompagnées d'arbres de haute tige en bosquet ou en alignement, à raison au minimum d'un arbre ou d'un bosquet tous les 20 mètres linéaire de haie.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE A.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre aux quatorze cibles de la « Haute Qualité Environnementale » et/ou aux exigences de « l'architecture écologique ».

ARTICLE A.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé