

ZONE A

ZONE A

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

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

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

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend un secteur :

- le secteur Ac dans lequel est autorisé l'exploitation de carrières d'argile.

III- SECTEURS DE PROTECTION

La zone comprend :

- un secteur (S2) de protection des Champs captant.
- un secteur (a) de protection de l'aérodrome.
- un secteur (i) de protection contre les risques d'inondations.

IV- RAPPELS

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de la plateforme TGV Paris-Lille et dans une bande de 100 m. de part et d'autre de la RD 549 telles qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2, y compris :

- à l'exception du camping dit "à la ferme", le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou pas;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- la création d'étang.

SONT PARTICULIEREMENTS INTERDITS SUR L'AXE DE RUISSELLEMENT REPERE AU PLAN DE ZONAGE ET DANS UNE BANDE DE 15 METRES DE PART ET D'AUTRE:

Toute construction, aménagement ou remblai.

SONT PARTICULIEREMENTS INTERDITS DANS LE SECTEUR A (I):

- Les caves et sous-sols.
- Les décharges d'ordures ménagères ou de déchets industriels ou agricoles.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES

Dans toute la zone :

Les clôtures.

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

Les installations de chantier pour la durée des opérations autorisées.

Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

La création de plan d'eau lié à des forages autorisés.

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 des infrastructures routières (bassin de rétention, ...), les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs Ac et A(S2) :

La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.

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 existants quand il s'agit d'activités complémentaires à l'activité agricole (chambre d'hôte, chambres d'étudiants dans la limite de 5 chambres, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole, ...) dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromette pas le caractère de la zone et reste limitée à un tiers du volume des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du PLU.

Le changement de destination de bâtiments agricole de qualité architecturale traditionnelle représentés au plan de zonage conformément à l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination est :

-soit à usage principal d'habitation, avec un maximum de 2 logements, y compris celui déjà existant

-soit à usage d'activités artisanales, de loisirs (tel que centre équestre, ...), ou de chambre d'hôte, de gîte rural, ..., et ne compromette pas le caractère agricole de la zone.

Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il s'agit d'un camping organisé dit "à la ferme" et qu'il se situe à proximité immédiate d'une exploitation agricole.

La reconstruction, après sinistre, à l'identique, de même destination sur une même unité foncière.

De plus, dans le secteur (S2)

Les établissements à usage d'activité agricole autorisés comportant des dépôts, aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

Les établissements à usage d'activités agricoles autorisés comportant des dépôts aériens ou en fosse de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.

Les dépôts souterrains d'hydrocarbures autorisés sous réserve qu'ils soient conçus et aménagés de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

Les remblayages à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.

Dans le secteur Ac. sont admis :

Les équipements, installations, constructions et aménagements liés à l'exploitation de carrières.

ARTICLE A 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

I-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.

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

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

II-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 moins trois) 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 ou deux constructions principales maximum situées en arrière-plan, c'est-à-dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

Dans le secteur (S2), les voiries doivent être réalisées avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :

- la collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
- un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. L'emprise des voies doit avoir une largeur minimale de 4 m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE A 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) ASSAINISSEMENT

Dans le secteur (S2), les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement doivent être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée.

Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible.

L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement ; sauf dans les zones délimitées en assainissement non collectif.

Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

Effluents agricoles

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

Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Si pour des raisons techniques, l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux résiduaires dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

3) TÉLÉCOMMUNICATIONS /ÉLECTRICITÉ/TÉLÉVISION /RADIODIFFUSION

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

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à :

- 10 m de la limite d'emprise sauf dans le cas de constructions annexes légères (verrière, véranda, sas d'entrée,...) accolées à la construction principale ;
- 25 m. de la limite d'emprise des RD
- 40 m de la limite des espaces boisés classés
- 10 m de la limite d'emprise du TGV

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul par rapport à l'alignement.

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

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 3 mètres.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Dans le cas de camping, les caravanes doivent s'implanter à plus de 3 m des limites séparatives.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 10 m au moins :

- des limites des zones U et AU à vocation mixte ;
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

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

Les bâtiments non jointifs doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 m, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée soit sous forme de combles aménagés et (ou) en étage entier avec toiture en terrasse afin de permettre leur végétalisation ou l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre système individuel d'énergie renouvelable. En cas de réalisation d'une toiture terrasse en R+1, le dossier de demande de permis de construire devra comporter une attestation sur l'honneur du maître d'ouvrage de la réalisation s'engageant à réaliser sa végétalisation ou l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre système individuel d'énergie renouvelable.

La hauteur des constructions à usage d'activités, à l'exception des éléments techniques de la construction, est limitée à 12 m au faîtage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) PRINCIPE GENERAL

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre,...).
- tout pastiche ou référence à une architecture étrangère à la région.
- les teintes vives ou agressives.
- les constructions annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris,...) réalisés avec des moyens de fortune ou de récupération.

Les fresques peintes ainsi que les peintures en trompe-l'œil ou imitant des matériaux de construction sont interdites.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les vérandas sont autorisées.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Bâtiments annexes

Les annexes à l'habitation principale doivent être traitées en harmonie avec celle-ci.

b- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires et les dépôts, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques et être dissimulés par des plantations à feuillage persistant.

c- Clôtures

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

c1 – Pour les clôtures constituant un élément de liaison entre deux bâtiments, les matériaux à employer sont ceux des constructions existantes.

c2- Les autres clôtures sont constituées soit :

- d'un grillage conforté d'une haie vive ;
- de grilles ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles.

c3 – Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE 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 nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au moins trois places de stationnement par logement

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.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations visées ci-dessous et les haies vives rendues obligatoires à l'article 11 doivent être constituées d'essences locales.

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

Les dépôts de matériaux et les citernes de gaz devront être dissimulés de la voie publique par des plantations à feuillage persistant.

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 DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.