

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone 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.

La zone comprend :

- Un secteur Ai, soumis au risque d'inondation, où seuls les bâtiments liés à l'activité agricole sont autorisés.
- Un secteur Aa, concerné par le plan de prévention des risques technologiques. « CRODA Chocques SAS à Chocques ». Les constructions doivent respecter les prescriptions établies par le PPRT dans ce secteur, qui s'imposent au PLU.
- Un secteur Aai, soumis aux risques technologiques et au risque inondation.
- Un secteur Ah, reprenant les constructions existantes isolées au sein de la plaine agricole.
- Un secteur Ahi, reprenant les constructions existantes isolées au sein de la plaine agricole et situées en zone inondable.

Les prescriptions applicables en ZPPAUP doivent être respectées. La zone A est en partie concernée par le secteur C.

Des alignements d'arbre et de haies sont repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'Urbanisme. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

Des sentiers piétonniers à conserver sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 6°.

La commune est concernée par un aléa retrait gonflement des sols argileux allant d'un niveau d'aléa nul à moyen. Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en étude de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Par mesure préventive vis-à-vis de la présence possible de cavités souterraines, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

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

ARTICLE A1 - 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.

-L'atteinte à l'emprise des chemins identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 6° du code de l'Urbanisme.

En sus, dans le secteur Ai, Aai et Ahi :

Les caves et sous-sols.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis :

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 et les annexes accolées ou non de ces habitations sont admises.

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

- Les centres équestres, hors activités de spectacle.
- Les fermes-auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité.
- Le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité.
- Les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation.
- Les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation.
- Les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation.
- Les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage.

3) 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.

Dans le secteur Aa et Aai :

Seules les constructions liées à l'extension des exploitations agricoles sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas une augmentation notable des personnes présentes dans le secteur. Sont interdits les terrains de sports, les établissements recevant du public.

Dans le secteur Ai :

Les installations et bâtiments sont autorisés sous réserve qu'ils soient directement liés au fonctionnement des exploitations existantes.

Le premier niveau de plancher devra être situé à au moins 1 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement.

Dans le secteur Ah :

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions à usage principal d'habitation existantes et de leurs annexes ;
- la construction d'annexes ou de dépendances à une construction principale.

Dans le secteur Ahi :

Les constructions pourront augmenter de maximum 20% leur emprise au sol.

Le premier niveau de plancher devra être situé à au moins 0,5 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement.

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L 123-1-5 7°

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est soumis à déclaration préalable.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les groupes de garages individuels de plus de deux boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

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

Voirie

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.

Les voies en impasse 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)-le cas échéant.

ARTICLE A4 - DESSERTER PAR LES RESEAUX

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

Les eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes :

Les eaux ménagères sont celles issues de la cuisine, de la salle de bain, de la machine à laver le linge,...

Les eaux vannes sont les eaux de WC.

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Les immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du collecteur doivent être obligatoirement raccordés avant d'être occupés.

Conformément aux prescriptions de l'article L .1331-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles déjà édifiés et occupés au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordés dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

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 jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du service assainissement.

Conformément à l'article L 1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

Dans le cadre d'une opération groupée, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges

fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire d'Artois Comm.

Une participation au raccordement au réseau collecte existe au droit de l'habitation, et sera inscrite sur l'arrêté d'urbanisme correspondant et réglée par le propriétaire au service assainissement d'Artois Comm.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies ci-dessous.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

La réglementation en vigueur rend obligatoire la réalisation d'une étude de conception à la parcelle permettant de déterminer le type d'assainissement le plus adapté à la nature du sol en place ainsi que le mode d'évacuation ou de dispersion des eaux traitées.

La filière d'assainissement pourra être de deux types différents :

- 1- Soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;
- 2- Soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable. La liste reprenant ces dispositifs est consultable sur le site interministériel consacré à l'assainissement non collectif : www.assainissement-non-collectif.developpement-durable.gouv.fr.

A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm.

Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Le service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm. est tenu de procéder au contrôle de l'intégralité des dispositifs d'assainissement non collectif ainsi que de contrôler tous les projets d'implantations futures.

Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement d'Artois Comm.

Les eaux usées domestique et assimilées domestiques :

Sont classés dans les eaux usées non domestiques et assimilées domestiques, les eaux industrielles en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie, ...) et industries diverses.

L'évacuation des eaux usées non domestiques et assimilées domestiques au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement d'Artois Comm. par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté et si nécessaire dans les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement, l'exploitant des ouvrages et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

L'évacuation de ces eaux usées au réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Les eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif.

Dans le cas de réseau séparatif (un réseau collecte les eaux usées uniquement et second réseau collecte les eaux de pluie), la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement d'Artois Comm. Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au service d'assainissement d'Artois Comm.

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

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.

Hors partie actuellement urbanisée, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A26.

Cette interdiction ne s'applique pas :

-aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Règles d'implantation :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Un recul minimum de 10 mètres est imposé à partir de la limite du domaine public ferroviaire.

Un recul minimum de 10 mètres est imposé à partir de la crête des berges des cours d'eau.

Les constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

ARTICLE A7 - 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 d'un 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.

Cette distance minimum est portée à 5 mètres par rapport aux limites de zone à vocation principale actuelle ou future d'habitat et de services.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite d'emprise des voies ou en retrait d'un mètre minimum de cette limite.

ARTICLE A8 - 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.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Dans le secteur Ah :

Les extensions sont autorisées dans la limite de 30 % par rapport au bâti existant.

Dans le secteur Ahi, conformément aux dispositions reprises en article A2 :

Les constructions pourront augmenter de maximum 20% leur emprise au sol.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage, non compris les ouvrages techniques et superstructures qui lui sont inhérents.

Pour les autres constructions, cette hauteur est limitée à 12 mètres au faîtage, sauf impossibilité technique.

Dans le secteur Ah et Ahi :

La hauteur des nouvelles constructions sera limitée à celle du bâtiment existant le plus haut sur la même unité foncière.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Les prescriptions applicables en ZPPAUP doivent être respectées.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les couleurs des matériaux seront de préférence mates et foncées.
Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives doublées éventuellement par des grilles ou autres dispositifs à claire-voie.

Dans le secteur Ah et Ahi :

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme par exemple carreaux de plâtre, parpaings ou briques creuses...
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, à l'exception du bois, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Le bois est admis.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en matériaux type tuile ou ardoise.

Les toitures monopentes et toitures terrasse ne sont partiellement autorisées que dans le cas où il est recherché une économie d'énergie ou une réutilisation des eaux pluviales. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes, dépendances et extensions.

Les règles ci-dessus pourront être adaptées pour l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable ou pour l'utilisation de matériaux verriers.

Dispositions particulières pour les annexes :

Les annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale.
Les toitures à faible pente et les terrasses peuvent être admises pour les annexes.

Les abris de jardin pourront être réalisés en bois.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de vérandas, de dépendances ou de serres.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

Dans les secteurs Ah et Ahi :

Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logements y compris le garage s'il existe. Cette disposition s'applique en cas de division de logements en plusieurs logements.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les prescriptions applicables en ZPPAUP doivent être respectées.

Les bâtiments agricoles à usage de pré-stockage, tels que silos ou bâtiments d'élevage, devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes de façon à intégrer la construction dans le paysage. Ces aménagements ne doivent pas porter atteinte à la fonctionnalité du bâtiment.

La plantation consiste à mettre en place des bandes boisées ou des haies qui mélangent arbres et arbustes, des bosquets ou des vergers qui atténueront et structureront les volumes importants des bâtiments. L'aménagement paysager doit être un aspect plutôt irrégulier. Il ne doit pas être réalisé en chandelles.

Si un bosquet, des haies, des arbres sont présents avant la construction, ils seront préservés voire valorisés ou recréés.

Dans tous les cas, les plantations ne doivent créer de gênes pour l'activité.

Il convient d'assurer aux espaces libres situés aux abords des bâtiments concernés un traitement de qualité approprié.

Les essences locales sont exigées.

Dans le secteur Ah et Ahi :

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

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

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles 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.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les essences locales sont recommandées.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.