

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée protégée au titre de l'activité agricole.

Rappel :

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-2 et suivant du Code de l'Urbanisme. Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas soumises à déclaration.

Des dispositions réglementaires supplémentaires peuvent se superposer à celles indiquées dans le présent règlement, au titre de la protection des monuments historiques, ou du fait de la présence de risques, servitudes ou obligations diverses.

Le pétitionnaire doit impérativement se reporter aux documents idoines.

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

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions ou installations non liées à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif, et en dehors de celles soumises à condition dans l'article 2.

ARTICLE A 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seront admises, si elles respectent les conditions et occupations du sol suivantes :

- Les bâtiments à usage d'activité agricole et les constructions à usage d'habitation devront respecter les conditions de distance imposées par la réglementation en vigueur.
- Les constructions liées à la diversification de l'activité agricole telle que prévue à l'article L. 311-1 du code rural (ateliers de transformation, chambres d'étudiants, locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation...) dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromet pas le caractère de la zone,
- Le camping à la ferme,
- Le changement de destination en maison d'habitation des bâtiments agricoles existant depuis plus de 10 ans, en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural (briques, tuiles, torchis) et dont les gabarits correspondent à l'habitat traditionnel de la commune repris dans la zone d'habitat. Ces bâtiments, identifiés sur le zonage, peuvent, sous les mêmes conditions, également évolués en activités de commerce, artisanat, service, équipements publics ou professions libérales sous réserve de la compatibilité avec les autres articles de la zone A (stationnement, réseaux, aspects extérieurs).
- Les constructions à usage d'habitation liées à une exploitation agricole et nécessaires aux personnes dont la présence permanente est obligatoire pour le bon fonctionnement des exploitations agricoles,

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes, dans la limite de 250m² de surface plancher,
- Les abris fixes ou mobiles s'ils sont liés aux exploitations agricoles,
- Les affouillements liés aux travaux hydrauliques nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions de bâtiments annexes dont la surface n'excède pas 20 m² de surface plancher et situés sur la même unité foncière que la construction principale.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences 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.

1°/ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique, dans ce cas, 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 accès aux terrains ou aux constructions doivent rester manœuvrables pour les services de secours.

2°/ Voirie

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES: Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par les services compétentes.

Il est possible que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts). L'accord des services sanitaires doit être requis.

EAUX USEES: 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 au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol,

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune, s'il existe.

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES: Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré - traitement approprié.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

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

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 suffisant.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions et installations doivent être implantées :

- à 20 mètres de l'emprise de la RD 954 et 917,
- A 10 mètres par rapport à l'emprise des autres voies.

Les constructions doivent respecter un recul de quinze mètres à compter de l'axe du chemin de randonnée pédestre aménagé sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée Pont de la Dêule -Pont à Marcq.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points et jamais être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 2 mètres en cas de mur aveugle et à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 20 m² de surface plancher et d'une hauteur maximale de 3,2 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiments (hors agricole) joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement.
- A l'extérieur de cette bande :
 - Les travaux visant à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.
 - Lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres.

La distance minimum de 3 mètres est portée à 5 mètres minimum pour les bâtiments agricoles.

Les constructions et installations agricoles, de quelques natures qu'elles soient, doivent s'implanter à 10 mètres au moins des limites de zones urbaines ou à urbaniser.

Les dépôts agricoles et installations diverses doivent être implantés à 15 mètres au moins des limites des zones à vocation principale d'habitat.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'habitation à l'arrière ou dans le prolongement d'un bâtiment existant et aux équipements d'intérêt collectif.

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.

ARTICLE A 8 – 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.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres sauf contraintes techniques dûment motivées.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser 8 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 12 mètres, sauf contraintes techniques ou éléments de bâtiments de faibles emprises.

Dans les couloirs de la lignes haute tension, la hauteur absolue de toute construction ne devra pas excéder 8 mètres.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE GENERAL

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas 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 111.21 du Code de l'Urbanisme)

Le volume et le traitement architectural des constructions devront prendre en compte l'orientation, la topographie des lieux, les conditions d'accès et l'aspect des constructions voisines.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les dépôts ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

Les dispositifs suivants sont permis :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Façades :

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

Pour les constructions à usage d'habitation, les tonalités utilisées pour les façades couvertes d'un revêtement ou d'un enduit doivent rester claires à foncées ou naturelles dans les tons rouges-orangés, de type brun brique, gris grès pierre bleue. Les teintes vives telles que les jaunes soutenus sont interdites.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents depuis le domaine public d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Les bardages d'aspect métalliques ne sont acceptés que pour les bâtiments à usage d'activités et seulement si la teinte permet une harmonie avec le paysage naturel ou urbain environnant. Les bardages d'aspect plastique tels que PVC (chlorure ou polychlorure de vinyle) sont interdits.

Pour les transformations ou extensions de constructions existantes, les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décors.

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Quand la toiture comprend plusieurs pans, ils doivent être compris entre 45° minimum et 50° maximum, avec des tuiles de teintes dans les gammes des rouges, dans la tuile naturelle. Les tuiles noires peuvent être tolérées dans le cas de restaurations à l'identique.

Les matériaux d'aspect tôles, matériaux enduits, matériaux métalliques non dissimulés et plaques en fibrociment sont interdites.

Clôtures

a- Les clôtures situées à l'avant des constructions et en retour jusqu'à la façade avant de l'habitation ou du garage accolé seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie, dissimulées par des haies vives ou plantes grimpantes, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder

1,2 m dont 0,5 m hors sol pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

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

- de dispositif à claire voie,
- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés ou non de haies taillées. Le mur bahut, s'il existe ne devra excéder 1 mètre.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. La longueur maximum sera de 4 mètres depuis les façades arrières de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé.

c-Pour les bâtiments à usage d'activité économique, ou d'équipements, la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres dont 1 mètre hors sol pour la partie pleine.

Dans tous les cas, à l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées, y compris végétales, doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

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

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation , 2 places de stationnement par logement, doit être aménagée sur le terrain. Cette mesure n'est pas applicable aux terrains ayant moins de 8 mètres de front à rue.
- ❖ Pour les constructions à usage d'activités, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Dans le cas de transformation ou de division d'une construction existante en plusieurs logements, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par logement créé.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les jardins d'agrément, les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations figurant de préférence sur la liste annexée.

En dehors des équipements publics, les espaces plantés ou traités doivent couvrir au moins 20 % de la surface de terrain.

Les plantations ne doivent pas créer de gêne 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 retraits par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, haies et buissons.

Sous réserve d'un fonctionnement utile du bâtiment, la création ou l'extension de bâtiment à usage d'activité est soumise à l'aménagement paysager le long des limites parcellaires.

La demande de permis de construire devra comprendre un plan des plantations existantes et à réaliser liées au projet avec énumération des essences. Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE A16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.