

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée réservée à l'activité agricole et à l'élevage.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

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

ARTICLE A. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous types d'occupation du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article A.2 sont interdits.

ARTICLE A. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis sous les conditions indiquées :

- Les locaux à usage d'habitation liés à l'activité agricole ou à l'élevage.
- Les activités liées à l'agriculture ou à l'élevage ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone.
- L'extension, la transformation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de superficie hors œuvre brute totale.
- La reconstruction après sinistre dans la limite de 250 m² de superficie hors œuvre brute totale. Toutefois, la reconstruction à l'identique est autorisée pour les bâtiments dont la superficie hors œuvre brute initiale est supérieure à 250 m².
- L'extension et la transformation des constructions à usage d'activités d'agricoles.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les équipements et bâtiments d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt général.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A. 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

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.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et notamment avoir une largeur de 4 mètres minimum.

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

Voirie :

La voirie doit présenter les caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de lutte l'incendie.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

ARTICLE A. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour les installations agricoles autorisées dans la zone :

Le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

Assainissement

Eaux pluviales :

Toutes constructions ou installations nouvelles doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Eaux usées et vannes :

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément à l'arrêté du 6 mai 1996 et la circulaire d'adaptation du 22 mai 1997, relatif aux fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement non collectif de bâtiment d'habitation, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'assainissement non collectif doit être réalisé en conformité avec la carte d'aptitude des sols et les filières correspondantes.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Eaux résiduaires agricoles industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définie par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

Réseau électrique, téléphonique et de télédiffusion

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE A. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 15 mètres des chemins départementaux,
- 10 mètres de l'axe des autres voies .

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite de l'emprise des voies SNCF sauf pour les constructions de locaux à usage d'activités présentant un lien direct avec l'exploitation ferroviaire.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de transformation, extension, surélévation ou reconstruction après sinistre sous réserve qu'il n'en résulte de la création de logements supplémentaires.

L'article A.6 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions ne peuvent pas être implantées en limite séparative elles doivent s'en écarter d'une distance au moins égale à 4 mètres et définie dans un rapport équivalent à $H = L$.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement, de transformation ou de reconstruction, en cas de sinistre de constructions à usage d'habitation existante.

L'article A.7 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

L'article A.8 ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A. 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

Aucune hauteur limite n'est fixée pour les autres constructions.

Dans les couloirs de lignes haute tension, la hauteur absolue de toute construction est limitée à 8 mètres. Dans le cas de projet dépassant cette hauteur, il y aura lieu de consulter le service compétent.

ARTICLE A. 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

Les constructions, installations et clôtures à édifier ou à modifier ne doivent, 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.

2. Dispositions particulières

- Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques plâtrières, carreaux de plâtres, parpaings, etc.),
- L'utilisation de la brique, de l'enduit peint et de la pierre calcaire est fortement recommandée,
- Les constructions annexes aux habitations ainsi que les extensions seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.
- Pour les constructions à usage d'habitation les toitures à 1 ou plusieurs pentes, seront recouvertes de tuiles ton rouge ou d'ardoise de couleur sombre.

Les deux dernières dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les deux dernières dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, serres à condition qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.

- Les toitures des constructions à usage d'activité artisanale, agricole ou de stockage devront être de couleur sombre (bleu ardoise, brun, gris,...),

Les clôtures

Pour les clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques plâtrières, carreaux de plâtre, parpaings, etc) est interdit.

Pour les clôtures en façade sur une voie ouverte à la circulation (publique ou privée), l'utilisation de plaques de béton pleines même recouvertes d'un enduit est interdit.

Les clôtures en façades doivent être constituées :

- Soit par une haie vive dense, doublée ou non d'un grillage ;
- Soit par un mur ou un muret, en brique apparente, ou en pierre jointoyée en harmonie avec la construction principale ;
- Soit par un muret constitué de mêmes matériaux que les murs décrits ci-dessus, d'une hauteur maximum entre 0,8 et 1 mètre qui peut être surmonté d'un barreaudage vertical ou d'une lisse horizontale.

Les clôtures à l'alignement des voies et en limite séparative ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Cette hauteur limite est portée à 2.5 mètres si les clôtures répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation et s'il n'y a pas de problèmes de vue.

ARTICLE A. 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A. 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

Les plantations existantes doivent être maintenues.

Les arbres abattus pour des besoins de constructions doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Les plantations de haies ou d'écrans végétaux seront réalisées au moyen d'essences locales. La plantation de résineux est fortement déconseillée.

Les haies de thuyas ou assimilés sont interdits en bordures des voies publiques et privées.

SECTION III : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article A.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.