

ZONE A

SECTION 1 CARACTERE DE LA ZONE NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

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 A comprend quatre secteurs :

- un secteur A (pi) lié au périmètre de protection immédiat de captage d'eau potable situé au lieu-dit Chemin des Quatre Fossés
- un secteur A (pr) lié au périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable situé au lieu-dit Chemin des Quatre Fossés
- un secteur A (pe) lié au périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable situé au lieu-dit Chemin des Quatre Fossés
- un secteur A (c) lié au périmètre de protection du cimetière militaire

III- RAPPELS ET OBLIGATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés la présence de carrières et cavités souterraines. Il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RN 50 (de la limite communale avec Vitry en Artois à la rue du Pont Courbé et de la RD 307 à la limite communale avec Corbehem), ainsi que dans une bande de 250 m de part et d'autre de la RN 50 (de la rue du Pont Courbé à la RD 307), les constructions exposées au bruit des voies de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie, telles qu'elles figurent au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2001 relatif au classement des routes nationales du département du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée Paris Nord -Lille, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère} catégorie, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des autoroutes et voies ferrées du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

La zone est susceptible de receler des vestiges archéologiques encore inconnus

IV- MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

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

- le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non ;
- les dépôts d'ordures ménagères, de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...).

En sus, dans le secteur A(pi), sont interdits :

Toutes activités autres que celles nécessitées par l'entretien de l'ouvrage.

Le stockage de produits, matériels et matériaux même réputés inertes

L'épandage d'engrais, de produits chimiques ou phytosanitaires

En sus, dans le secteur A(pr), sont interdits :

Le forage des puits autres que ceux nécessaires à l'extension du champ captant et à la surveillance de la qualité

L'ouverture, l'exploitation, le remblai de carrières ou d'excavations (profondeur de plus de 2 m),

L'installation de dépôt, d'ouvrages de transport, de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux, notamment les hydrocarbures

L'épandage des lisiers, des sous produits urbains et industriels

L'infiltration des eaux usées d'origine domestique ou industrielles

Le stockage permanent de matières fermentescibles, de fumier, d'engrais, de produits phytosanitaires, en dehors des installations classées existantes

L'implantation de nouvelles installations classées, agricoles ou industrielles

L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau

Le camping, le stationnement de caravanes, la création et l'extension de cimetières, la création d'étangs

La création de nouvelles voies de communication à grande circulation, l'implantation de bassin d'infiltration d'eaux routières

Le défrichement des parcelles boisées, le retournement des prairies permanentes sauf utilisation des CIPAN – Cultures Intermédiaires Piège à Nitrates

En sus, dans le secteur A(c), sont interdits :

L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines.

ARTICLE A 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

A l'exception du secteur A (pr), sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole.

Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole ou aux agriculteurs sous réserve qu'elles soient implantées à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face.

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

La création de bâtiments et installations inhérents aux activités complémentaires de l'activité agricole (chambre d'hôte, 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.

Les clôtures.

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, ...)

Dans le secteur A (pr), seront réglementés :

Le pacage des animaux de manière à ne pas détruire la couverture végétale

L'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail, à implanter au point le plus éloigné vis-à-vis du captage

La modification des voies de communication existantes ainsi que leurs conditions d'utilisation, de manière à éviter les déversements accidentels et l'arrivée des eaux de chaussées vers les périmètres de protection immédiate

Les pratiques culturales de manière à ce qu'elles soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines

L'épandage d'engrais et de fumiers limité aux quantités directement utiles à la croissance des végétaux.

En sus, dans le secteur A (pe), seront réglementés :

Les installations, ouvrages, travaux, activités (IOTA) susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau distribuée, en particulier les IOTA interdites ou réglementées en périmètre de protection rapprochées.

L'épandage d'engrais, de fumiers et de lisiers limités aux quantités directement utiles à la croissance des végétaux.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

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

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. Ces voies doivent 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.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) EAU POTABLE

A défaut de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, 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.

2) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

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 conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est conforme au Schéma directeur d'assainissement.

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

b) 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.

c) Eaux pluviales

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

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 15 m de la limite d'emprise des RD
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies
- 10 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée
- 10 m de la crête de berge de la Scarpe

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 m au moins :

- des limites des zones urbaines mixtes ;
- 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

Entre deux bâtiments, 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 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée ou un seul niveau de combles aménageables (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménageables).

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

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

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.

A l'angle des voies, sur une longueur de 5 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

La hauteur des clôtures sur rue et dans la marge de recul est limitée à 2,00 m et 0,7 m pour la partie pleine.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les dépôts et installations divers, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences régionales.

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols ont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.