

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone protégée à vocation exclusivement agricole prenant en compte la protection des paysages.

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 au service public ou d'intérêt collectif.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

Protection de la ressource en eau

La zone est concernée par les périmètres de très forte vulnérabilité (S1), vulnérable (S2) du projet d'intérêt général de protection des champs captants

La zone comprend deux secteurs :

- A-S2 correspondant au périmètre vulnérable du PIG de protection de la ressource en eau des champs captants du sud de l'arrondissement de Lille.
- Ap-S1 où une attention particulière doit être portée à la préservation et à la valorisation des paysages et correspondant au périmètre de très forte vulnérabilité du PIG de protection de la ressource en eau des champs captants du sud de l'arrondissement de Lille.

III- RAPPELS

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.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004, a identifié l'intégralité du territoire communal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles- service régional de l'archéologie du Nord-Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

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, 59650 Villeneuve d'Ascq, 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. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Risque lié à la présence d'un puits de mine

Ce puits est affecté d'une zone d'intervention de 15 m de rayon centré sur son axe. Toute nouvelle construction ou tout ouvrage dans cette zone est interdit. Elle doit rester libre de toute nouvelle construction et/ou de tout obstacle et être accessible à partir de la voirie publique la plus proche par une piste de 4 m de large. Il appartient au maître d'ouvrage, à son architecte, ou au maître d'œuvre de positionner les puits, la zone non aedificandi et les constructions ou ouvrages envisagés sur une carte originale comportant les coordonnées Lambert en vue d'en vérifier leurs positions respectives.

En outre, un secteur de risque d'effondrement localisé lié à la présence de ce puits figure sur le plan de zonage. Dans ce secteur, des dispositions constructives particulières sont à respecter. A ce titre, le pétitionnaire se référera au *Guide de dispositions constructives pour le bâti neuf situé en zone d'aléa de type fontis de niveau faible*, du CSTB (septembre 2011), annexe de la circulaire du 6 janvier 2012.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans toute la zone :

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article A2.

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

DANS TOUTE LA ZONE

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt du site :

- La création, l'extension ou la transformation de bâtiments et installations liées 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.
- La création, l'extension ou la transformation de bâtiments et installations destinées à la vente et à la transformation des produits de l'exploitation agricole, dans la mesure où cette activité constitue l'accessoire de l'exploitation agricole (par exemple : camping à la ferme, fermes-auberges, vente directe, salles de découpe). Dans le secteur Ap, les constructions devront être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment principal de l'exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole à condition d'être implantées à moins de 100 mètres du bâtiment principal de l'exploitation, 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). Dans le secteur Ap, cette distance est ramenée à 20 mètres.
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.
- 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.
- Les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif,
- Les clôtures,
- Les puits et forage dans la mesure où ils sont liés à l'exploitation des captages d'eau potable et à la surveillance de la qualité)

En outre, sont autorisées dans le périmètre S1 :

- les utilisations et occupations du sol admises dans la zone A sous réserve que leurs conditions de réalisation et d'entretien soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.

En outre sont autorisés dans le secteur S2 :

- les établissements à usage d'activité agricole 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'activité agricole 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.

En outre, dans les périmètres S1 et S2 sont admis :

- les établissements à usage d'activité agricole 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 se propager ou polluer les eaux souterraines.

- les établissements à usage d'activité agricole 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 se propager et polluer les eaux souterraines.

- les exhaussements de sol, remblaiements quelles que soient leurs dimensions, à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.

- les excavations existantes devront, avant toute nouvelle utilisation du terrain être remblayées ou remises en état au moyen de matériaux inertes.

- Les nouveaux axes routiers, à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :

1. 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 ;
2. Un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel.

- Les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement, à condition d'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 les garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

ARTICLE A 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

I- 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.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

II - VOIRIE

Les voiries devront être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

ARTICLE A 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement doivent être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

L'assainissement devra être conforme au zonage d'assainissement

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction qui requiert une alimentation en eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordée 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.

ASSAINISSEMENT

Dans les périmètres de protection des champs captants, S1 et S2 :

- 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.

Eaux usées domestiques1- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées 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 raccordé à une unité de traitement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévu la réalisation du réseau desservant le terrain.
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

2- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Eaux usées résiduaires des activités

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 définies par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales devra se faire dans le réseau public d'assainissement ou selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 15 m de la limite d'emprise des RD
- 10 m de la limite d'emprise des autres voies
- 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 16m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

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 rapproché doit être au moins égale la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 16m², ainsi que les constructions nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

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.

En application de la circulaire interministérielle (Ministère de la Justice-Ministère de l'équipement n°74-91 du 21 mai 1974) qui fixe les règles de construction aux abords des établissements pénitentiaires : toute construction est interdite à moins de 6 mètres des murs d'enceinte du centre pénitentiaire.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété doit être au moins de 4 m à l'exception des bâtiments annexes.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public ferroviaire.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone :

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

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public ferroviaire.

Dans la toute la zone, à l'exception d'un périmètre de 50 mètres autour du mur d'enceinte extérieur de l'établissement pénitentiaire :

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel ne peut dépasser 12 m au faîtage, sauf contraintes techniques.

Dans le secteur A à proximité de la zone 1AUe,

La prise en compte de la circulaire interministérielle (Ministère de la Justice - Ministère de l'équipement n°74-91 du 21 mai 1974), qui fixe les règles de construction aux abords des établissements pénitentiaires, fait que dans un périmètre de 50 mètres autour du mur d'enceinte extérieur de l'établissement pénitentiaire, les immeubles ne peuvent excéder R+2 ; la hauteur des locaux à usage industriel est limitée à 11 m.

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

Principe général :

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, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- les bâtiments annexes sommaires, tels que par exemple les clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, toitures végétalisées ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture).

Dispositions particulières :

1) *aspect des constructions à usage d'habitation*

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale, ainsi que les murs, les toitures des bâtiments annexes et les ajouts.

Les plaques béton sont interdites

Les toitures doivent comporter au moins deux pentes et être recouvertes de tuiles ou d'ardoises ou de matériaux d'aspect similaire. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux toitures qui reçoivent des dispositifs d'architecture bioclimatique.

Les toitures terrasses, et les toitures monopentes y compris dans le cas d'extensions, sont autorisées à condition que leur surface cumulée n'excède pas 50% de l'emprise au sol totale de la construction dans son ensemble (construction existante + extension). Cette surface est portée à 100% lorsque les toitures reçoivent des dispositifs d'architecture bioclimatique sur une superficie d'au moins la moitié de celle de la toiture (capteurs solaires, toitures végétalisées ou tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie).

2) *aspect des constructions à usage d'activité*

Dans toute la zone, à l'exception du secteur Ap

Pour les bardages sont interdites les teintes blanc, blanc cassé.

L'emploi de teintes vives doit être limité à de petites surfaces.

Les toitures des bâtiments devront être réalisées avec des matériaux de teinte proche de la couleur de la terre à nu (brun, gris, marron-gris). Toute inscription sur les toitures est interdite.

Dans le secteur Ap

Les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont constitués soit de brique soit de bardage bois traité exclusivement en teinte naturelle avec un soubassement béton ou de tout autre matériau, d'aspect, de teinte ou d'appareillage similaire.

Les toitures comporteront au moins deux versants et seront recouvertes de tuiles de teinte uniforme dans les tons rouge, rouge-sombre ou de tout autre matériau d'aspect, de teinte et d'appareillage similaire. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures équipées de panneaux solaires. Toute inscription sur les toitures est interdite.

3) *Les clôtures*

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale

Les clôtures pleines sont interdites

4) *Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.*

En sus, dans un périmètre de 50 mètres autour du mur d'enceinte extérieur de l'établissement pénitentiaire :

En application de la circulaire interministérielle (Ministère de la Justice-Ministère de l'équipement n°74-91 du 21 mai 1974), les murs pignons et les façades ayant une vue sur le mur d'enceinte du centre pénitentiaire doivent être aveugles

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRE DE STATIONNEMENT

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATIONS DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.