

REGLEMENT MODIFIÉ DE LA ZONE A

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

PREAMBULE

I. Vocation principale

Il s'agit d'une zone protégée à vocation exclusivement agricole.

La zone comprend :

- un secteur Ah de prise en compte du bâti non agricole dans la zone existante,
- un secteur Aa de prise en compte de bâtiments à usage commercial insérés dans la zone agricole.
- un périmètre indicé « c » qui reprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Le document graphique du règlement reprend une zone connue dans laquelle il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.
- un périmètre indicé « r » qui reprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à des inondations liées au ruissellement. Les constructions sont autorisées sous réserve du respect de prescriptions particulières.

II. Rappel et Recommandations

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Remontées de nappe :

La Commune est concernée par le risque naturel de remontées de nappe de sensibilité faible à moyenne.

Mouvements de terrain :

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Le plan des annexes reprend à titre indicatif le périmètre d'existence de cavités souterraines. Il est toutefois recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance sur tous les terrains de la zone.

La zone est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'y adapter les techniques de construction. La Commune a fait l'objet le 9 décembre 1996 et le 29 décembre 1999 d'un arrêté interministériel de catastrophe naturelle.

Infrastructures pétrolières :

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence d'oléoducs.

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

Dans une bande de 300m de part et d'autre de la plateforme de l'autoroute A2 telle qu'elle figure aux annexes du PLU, les constructions exposées au bruit des voies de 1ère catégorie sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n°95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Dans une bande de 100m de part et d'autre de la plateforme de la RD 939 telle qu'elle figure aux annexes du PLU, les constructions exposées au bruit des voies de 3e catégorie sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n°95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Dans une bande de 100m de part et d'autre de la plateforme de la RD 630 telle qu'elle figure aux annexes du PLU, les constructions exposées au bruit des voies de 3e catégorie sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n°95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Dans une bande de 100m de part et d'autre de la plateforme du contournement Sud de Cambrai telle qu'elle figure aux annexes du PLU, les constructions exposées au bruit des voies de 3e catégorie sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n°95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Dans une bande de 30m de part et d'autre de la plateforme de la RD 939 telle qu'elle figure aux annexes du PLU, les constructions exposées au bruit des voies de 4e catégorie sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n°95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports

terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE A 1— OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A2, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutif ou pas,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus, vieux chiffons, ordures...),
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,

En complément, dans le périmètre indicé (r), sont interdits :

- Les remblais non strictement nécessaires aux constructions autorisées,
- La réalisation de caves et de sous-sols.

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

Sont autorisées dans la zone A, à l'exception des secteurs Aa et Ah et du périmètre indicé (r) et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone et à l'intérêt du site :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100m du corps de ferme, 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).
- Les créations et extensions de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (camping à la ferme, fermes-auberges, points de vente) et à condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate du corps de ferme et sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.
- Le changement de destination de bâtiments à usage agricole, dans la limite du bâti existant, présentant un intérêt architectural ou patrimonial et repérés au plan de zonage, au titre de l'article L 123-3-1 du Code de l'urbanisme, à condition d'être compatible avec l'environnement et de ne pas gêner l'activité agricole et que la nouvelle destination soit :
 - * à usage d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant,
 - * à usage d'activité de loisirs ou d'hébergement et de restauration (chambre d'hôtes, de gîte rural),
 - * à usage d'activité artisanale ou commerciale dans la mesure où toutes les dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes,

fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits, conformément à la réglementation en vigueur.

Sont autorisées dans le secteur Ah :

- Les travaux visant à améliorer le confort des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 150 m² de superficie de plancher hors œuvre nette totale après travaux.
- Les bâtiments et installations annexes de faible volume (les garages et abris de jardin) liés à des habitations existantes, dans la limite de 20 m² de surface hors œuvre nette.
- Le changement de destination des constructions existantes dans la limite du volume bâti existant et à condition que la nouvelle destination soit :
 - * à usage d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant pour les constructions totalisant moins de 250 m² de surface hors œuvre nette sur la même unité foncière,
 - * ou à usage d'activité artisanale ou commerciale dans la mesure où toutes les dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les constructions et installations liées aux activités existantes tels que chenils...

Sont autorisés dans le secteur Aa :

- Les travaux visant à améliorer la qualité des constructions existantes à usage commercial dans la limite du volume bâti existant.

Sont autorisés dans le périmètre indicé (r) :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'activité agricole sous réserve :
 - * que le niveau de dalle rez-de-chaussée du bâtiment soit situé à +20cm minimum au dessus du point le plus défavorable du terrain naturel existant avant travaux,
 - * que la plus grande longueur du bâtiment soit parallèle au sens d'écoulement des eaux pluviales (non-opposabilité du bâtiment par rapport au sens des eaux).

Sont autorisés dans toute la zone :

- 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 d'infrastructures routières (bassin de rétention,...), les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

- Les clôtures.

- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol autorisées.

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

I. Accès

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de la sécurité, de la circulation des handicapés et des personnes à mobilité réduite, de la défense incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE A 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront 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.

1) Alimentation en eau potable

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute nouvelle opération qui requiert une alimentation en eau, soit à défaut, à titre provisoire, par captage, forage ou puits particulier si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Le raccordement doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) Assainissement

a) Eaux usées domestiques

1/ 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 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 prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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 la nature du sous-sol.

b) Effluents agricoles

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

c) Eaux résiduelles 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.

d) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.

Dans ce but, les aménageurs et les propriétaires examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire vers un réseau collecteur, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

A défaut de ce réseau, les constructions ne sont admises qu'à 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 de la réglementation en vigueur.

Si l'infiltration de la totalité des eaux de ruissellement est impossible, un débit de fuite de 2 l/s/ha sur la base d'une pluie d'occurrence 20 ans est toléré.

ARTICLE A 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions et installations devront être implantées avec un recul minimum de :

- 20 m de l'axe de la RD 939,
- 35m de l'axe de l'autoroute A2,
- 10m de l'axe des autres voies.

Dans tous les cas, des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension, ou de travaux visant à améliorer le confort et la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou avec un recul de 1 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

De plus, 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 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul qui sera effectué 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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du 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 4m.

De plus, 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 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul qui sera effectué 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 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, doivent être implantés à une distance l'un de l'autre au moins égale à 4 mètres. Cette distance est ramenée à 3 mètres en cas de contraintes techniques démontrées lors d'extension ou de transformation de bâtiments existants.

ARTICLE A 9 — EMPRISE AU SOL

Dans la zone A, il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs Aa et Ah, l'emprise au sol maximale est fixée à 20 % de l'unité foncière.

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 (R+un seul niveau de combles aménageables ou R+1).

La hauteur des autres constructions à usage agricole, mesurée au dessus du sol avant aménagement, ne peut dépasser 15 mètres au faîtage.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souche de cheminées, antennes,...

Dans les secteurs Aa et Ah, la hauteur des extensions, quand elles sont autorisées, ne peut dépasser celle de la construction existante.

ARTICLE A 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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 d'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.

ARTICLE A 12 — OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 13 — OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.