

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **VOCATION PRINCIPALE**

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

### **II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS**

Les secteurs A2 correspondent au périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable. La réglementation est celle de l'arrêté préfectoral du 26 mai 2003, annexé au PLU.

### **ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les campings et caravanings,
- le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.

Dans les secteurs A2 :

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles admises sous conditions dans la déclaration d'utilité publique du 26 mai 2003 annexé, instaurant la protection du captage d'eau potable.

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

Seront admises, si elles respectent les conditions suivantes :

- Les bâtiments à usage d'activité agricole et les constructions à usage d'habitation devront respecter les conditions de distance prévues par la réglementation en vigueur.
- Les activités complémentaires inhérentes à l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole, chambre d'étudiants) dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone. Ces bâtiments doivent se situer au sein de l'exploitation, sur des terrains en dépendant.
- Le changement de destination en maison d'habitation des bâtiments agricoles identifiés sur le plan de zonage, en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural. En aucun cas, le changement de destination d'un bâtiment agricole ne doit remettre en cause l'activité existante. Le bâtiment sera destiné à l'habitat. Ces bâtiments doivent se situer au sein de l'exploitation, sur des terrains en dépendant.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence permanente est obligatoire pour le bon fonctionnement des exploitations agricoles.

- Ces bâtiments doivent se situer au sein de l'exploitation, sur des terrains en dépendant.
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes liées à une exploitation agricole, dans la limite de 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Les annexes situées sur la même unité foncière qu'une construction existante.
  - Les abris fixes ou mobiles s'ils sont liés aux exploitations agricoles.

Dans les secteurs A2, seules sont admises les occupations et utilisations des sols qui ne compromettent pas la protection définie par la servitude liée à la protection du captage d'eau potable (DUP du 26 mai 2006).

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

#### ***1°/Accès***

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 (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, de la protection civile, aux besoins des constructions et installations envisagées.

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.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Les accès aux terrains ou aux constructions doivent rester manœuvrables pour les services de secours. Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

#### **L'autorisation peut être subordonnée :**

- A 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.
- A la réalisation d'aménagements particuliers destinés à adapter les accès au mode d'occupation des sols envisagé.

#### ***2° Voirie***

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

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

### **A. Eau potable :**

- 1) 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.
- 2) Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement du Service de l'Eau de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin joint aux Annexes du PLU.

### **B. Assainissement :**

- 1) Eaux usées :
  - a) Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin joint aux Annexes du PLU.
  - b) En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.
  - c) Le raccordement des établissements desservant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin, joint aux Annexes du PLU.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

### 2) Eaux pluviales :

- a) Le traitement des eaux pluviales seront préférentiellement traitées à la parcelle. En application du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de

Lens Liévin, joint aux Annexes du PLU, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examinée Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

- b) En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :
  - Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter les eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) ;
  - Pour les opérations d'aménagements (construction, voies et parkings) de plus de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé ;
  - Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de bon état de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- c) Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.

#### C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

- 1) 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.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements 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 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

## **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Tout ou partie des façades avant des constructions et installations doivent être implantées :

- A 20 mètres de l'emprise de la route de Carency et de la voie communale n°2 dite de Gouy-Servins,
- à 10 mètres minimum par rapport à l'emprise des autres voies.

Ces règles 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 m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
- aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

Il est possible d'étendre les constructions existantes 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 de la parcelle ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de constructions liées aux services publics, aux bâtiments publics.

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

Ces règles 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 m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
- aux établissements publics ou d'intérêt général,
- d'extension d'un bâtiment existant qui ne respectent pas ces reculs.

## **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 3 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les habitations autorisées ne doivent pas comporter plus d'un étage aménagé sous combles.  
(R+C)

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 12 mètres. La hauteur est amenée à 15 mètres pour les bâtiments agricoles destinés au stockage.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

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

### **DISPOSITIONS GENERALES.**

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES A L'HABITAT.**

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre ou brique creuse.
- tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquettes vernissées.
- Les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

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

## **Façades**

### **a) Formes**

Lors de constructions en mitoyenneté, une unité de profil, de matériaux et d'architecture conditionnera les façades de la construction.

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 et les modénatures.

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 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.

### **b) Couleurs**

En cas de travaux sur une construction existante, les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine. Il est recommandé que :

- la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente en cas de travaux,
- la couleur des peintures de façades soit choisie dans les teintes ocres ou rouge brique.

Les teintes vives sont interdites. La couleur dominante sera le rouge-orangé, le blanc, l'ocre ou le ton pierre.

### **c) Ouvertures**

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs de préférence dans la tonalité du sous-bassement, s'il existe.

Sur les façades avant, les ouvertures devront être plus hautes que larges. Les baies de grande largeur ne sont tolérées que pour l'éclairage des séjours et pièces à usage commercial.

## **Toitures**

### **a) Formes**

Les toitures doivent comporter minimum deux pentes comprises entre 30° et 50°.

Les toitures terrasses ou les toitures de faible pente (inférieur à 30°), pourront être admises pour chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine ou les extensions, sous réserve qu'elles ne couvrent que 30 % maximum de la construction (principale).

Les matériaux de type tôles sont interdits.

Sont notamment admis :

- La tuile mécanique et la tuile béton.
- Le bac acier à nervures de couleur anthracite, ardoise, gris soutenu et gris foncé.
- L'ardoise.

*b) Couleurs*

Les versants seront de couleur rouge teinté orangé, noir vernissé ou bleu ardoise.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX BATIMENTS A USAGE AGRICOLE**

**Façades :** Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Les bâtiments à usage d'activité devront être de teinte foncée.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux. Les bâtiments à usage d'activité devront être en harmonie avec le milieu environnant.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

**Couvertures :**

Sont notamment admis :

- La tuile mécanique et la tuile béton.
- Le bac acier à nervures.

La couleur des couvertures sera de teinte foncée en harmonie avec les façades.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS**

**Les annexes**

Les constructions annexes, extensions et ajouts dépendant de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traitées avec des formes et couleurs similaires. Toutefois, les abris de jardin pourront être réalisés en bois.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

Les toitures à faible pente (inférieure à 30°) et les terrasses peuvent être admises pour les annexes.

Les équipements techniques (transformateurs.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt général.

## **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. (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999).

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un aménagement paysager (plantations d'essences locales recommandées) doit être prévu pour assurer l'insertion des bâtiments agricoles.

Les bâtiments agricoles à usage de pré-stockage, tels que silos ou bâtiments d'élevage, devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes, en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

## **ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **ARTICLE A15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

Il n'est pas fixé de règles.