

Chapitre I

Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée et protégée, au titre de l'activité agricole. Cette zone est destinée entièrement à l'activité agricole et à l'élevage, y compris l'évolution de l'activité de l'exploitation et des bâtiments de caractère recensés pouvant bénéficier d'un changement de destination sous certaines conditions.

Risques naturels

La commune est concernée par les risques naturels mouvement de terrain en temps de sécheresse, inondations et coulées de boue.

Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

La commune est classée en zone de sismicité 2 (aléa faible en application de l'arrêté du 22 octobre 2012 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de classe dite à risque normal.).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Zone A - ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions ou installations quelles qu'en soient la nature à l'exception de celles prévues à l'article A 2.

Le petit patrimoine naturel et architectural repéré au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme et répertorié au plan de zonage est protégé.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Zone A - ARTICLE 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

Sont admis :

Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole :

1. les constructions à usage d'habitations quand elles sont indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées dans la limite de 250 m² de surface de plancher ;
2. les extensions et aménagements à usage d'habitation liées au corps de ferme principal, quand elles sont indispensables au bon fonctionnement de l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du siège d'exploitation, sauf contraintes techniques ou

servitudes justifiées, dans la limite de 250 m² de surface de plancher pouvant comporter la création d'un logement supplémentaire à celui existant (dans la mesure où il est indispensable) ;

3. La création de constructions et/ou de locaux à destination des salariés de l'entreprise agricole, ainsi que les extensions et adaptations liées à leur mise aux normes ;
4. les extensions, les constructions annexes sur la même unité foncière que la construction principale à usage d'habitation (abri de jardins, serres, vérandas, piscine, sauna...) dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale et à condition qu'il n'y ait pas de création de logements supplémentaires ;
5. les garages dans la limite de 50 m² ;
6. La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés ;
7. les constructions, extensions et reconstructions pour des activités liées à la diversification agricole tel que prévu au code rural, dans la mesure où elles se situent dans l'enceinte de l'exploitation agricole, ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone et respectent la qualité architecturale du patrimoine local ;
8. le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il s'agit d'un camping organisé dit « à la ferme » qui se situe sur des parcelles contiguës à l'exploitation agricole dotée d'installations sanitaires, dans la limite du nombre d'emplacements prévus par la loi.

L'évolution des bâtiments agricoles :

Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés sur les plans de zonage, aux conditions suivantes réunies :

1. la nouvelle affectation ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation et réciprocité, plans d'épandage...) ;
2. l'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité ;
3. la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement, l'eau potable, l'énergie... ;
4. la nouvelle destination est vouée à l'hébergement (chambre d'hôte, gîtes ruraux, accueil étudiants), la restauration (fermes auberges, estaminet...), l'artisanat d'art (poterie, sculpture, peinture...), l'accueil pédagogique (musée de la vie rurale), et la vente et / ou la transformation de produits issus de l'agriculture. Il est admis la création d'un logement (dans l'emprise du bâtiment concerné) pour les personnes dont la présence est rendue nécessaire à l'activité exercée ;

5. les travaux de restauration comportant éventuellement des modifications extérieures doivent respecter la qualité architecturale du patrimoine local. Toutefois un programme architectural innovant tant au niveau du volume que des matériaux) peut être mis en œuvre lorsqu'il concerne un projet d'ensemble des bâtiments intéressés ;

NB : L'extension des bâtiments bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% du (des) bâtiment(s) répertorié(s) au moment de l'approbation du PLU.

Pour l'ensemble de la zone agricole :

1. la reconstruction, après sinistre, de bâtiments de même destination sur une même unité foncière ;
2. la création de mares et de plans d'eau rendus nécessaires à l'activité agricole, à l'accueil d'animaux et à la protection incendie, ainsi que les mares d'agrément rattachées au corps de ferme principal ;
3. la réalisation dans une pâture d'abris démontables pour animaux (hors élevage agricole) sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils s'intègrent à leur environnement ;
4. les constructions, extensions et reconstructions à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;
5. les dispositifs liés aux énergies renouvelables (intégrés aux bâtiments) et à la gestion des eaux pluviales ; les parcs photovoltaïques sont interdits.
6. 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, ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Zone A - ARTICLE 3 - Accès et voirie

1. Principe général

Le permis de construire doit être refusé :

- si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ;
- sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

2. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Zone A - ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau selon des branchements de caractéristiques suffisantes approuvés par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

a) Eaux usées domestiques

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 aux 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.

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 sol.

b) Eaux 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.

c) Eaux pluviales

Pour les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière et non utilisées de façon domestique, l'infiltration dans le sol par des techniques alternatives (noues, etc.) sera privilégiée.

Si l'infiltration dans le sol apparaît difficile à mettre en œuvre de par la nature du sol ou la configuration du site, les eaux pluviales seront alors stockées dans des dispositifs de rétention (bassin paysager, structure réservoir, etc.) puis restituées au milieu naturel.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité d'infiltration et de rétention des eaux pluviales, justifiée par le pétitionnaire, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau collectif d'assainissement.

Pour les opérations dont la surface totale imperméabilisée (accès voirie et parkings compris) est supérieure à 400m², en cas de rejet des eaux pluviales au réseau collectif d'assainissement, le débit de fuite maximal à l'unité foncière est fixé à 2 litres par hectare et par seconde.

L'installation de citernes de récupération des eaux de pluie est autorisée.

d) Eaux de drainage

Sur un ensemble drainé, le constructeur s'engage de ne pas bouleverser le bon fonctionnement du système hydraulique, il doit, selon la législation en vigueur du Code Rural, assurer la bonne évacuation des eaux.

Zone A - ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

Concernant le camping à la ferme, chaque emplacement doit disposer d'une surface de terrain d'au moins 300 m².

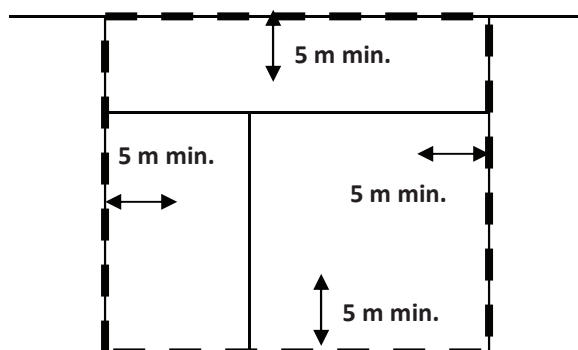
Zone A - ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de :
 - 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
 - 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux,
 - 6 mètres depuis les berges des becs et cours d'eau (cf. servitudes d'utilité publique).
- Les reconstructions peuvent être admises selon l'implantation initiale de la construction.
- Les extensions ou améliorations des constructions peuvent être édifiées dans le prolongement des bâtiments existants.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Zone A - ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Distances par rapport aux limites de zones

Les constructions et installations diverses d'usage agricole doivent respecter une distance équivalente à la hauteur du bâtiment (prise au point le plus haut) avec un minimum de 5 mètres.



- Les extensions ou

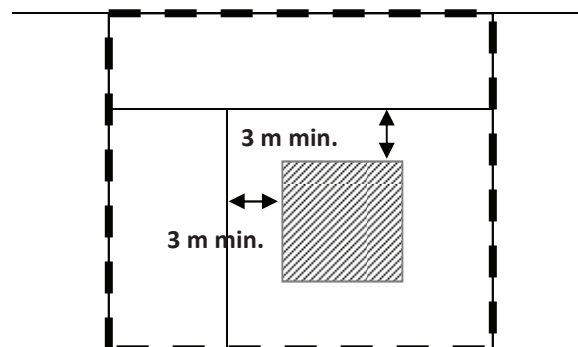
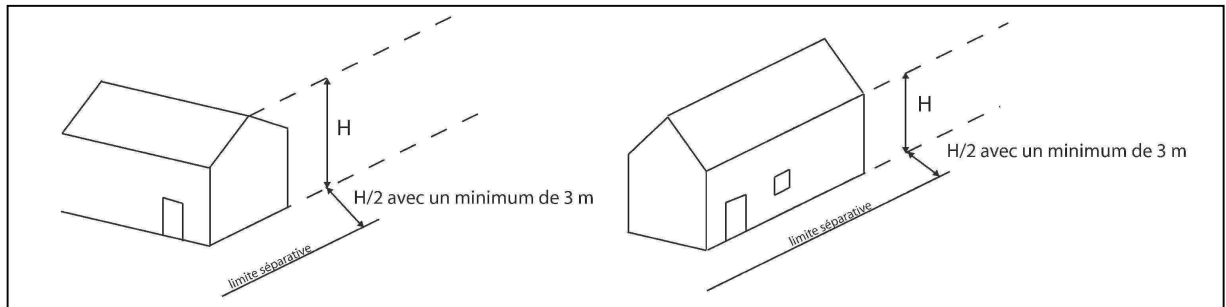
améliorations des
56

constructions peuvent être édifiées dans le prolongement des bâtiments existants.

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées au réseau de distribution.

2. Distances par rapport aux limites séparatives des terrains

- Toutes les constructions ainsi que les installations liées au stationnement de caravanes (camping à la ferme) doivent respecter une distance minimale à la limite séparative au moins égale à la demi hauteur du bâtiment (prise au point le plus haut) avec un minimum de 3 mètres.



- Les extensions ou améliorations des constructions peuvent être édifiées dans le prolongement des bâtiments existants.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées au réseau de distribution.

Zone A - ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Zone A - ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

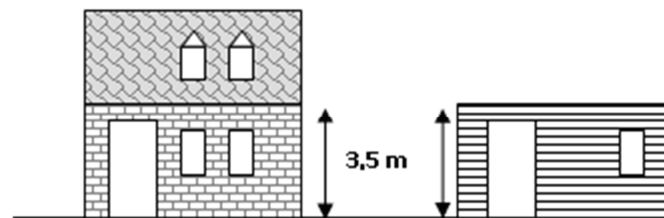
Il n'est pas fixé de règle.

Zone A - ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de 3,5 mètres mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au niveau de la chaussée mesurée en son axe au droit de la construction.

Il est précisé que :

- pour les constructions comportant des pans de toiture, les combles sont aménageables (R+1ca),
- pour les constructions en toiture terrasse, seul le rez-de-chaussée est autorisé.



Zone A - ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Principe général

Le permis de construire (ou la déclaration préalable) 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.

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés comme parking doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne soient pas altérés.

2. Dispositions particulières

a) Intégration des constructions

- Les constructions et les extensions des bâtiments à usage agricole doivent respecter le paysage urbain immédiat et les constructions existantes sur la parcelle, dans leur aspect, leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés. Les dispositifs d'architecture bioclimatique (murs végétalisés, vérandas, verrières, toitures végétalisées, capteurs solaires, etc.) sont autorisés.
- Les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination ou d'une extension d'activité liée à la diversification agricole doivent respecter la qualité architecturale du patrimoine local (implantation, volumétrie, matériaux).

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les garages en sous-sol sont interdits.
- La cote de seuil sera comprise entre + 0,20 et +0,60 mètre par rapport au niveau de l'axe de la chaussée au droit de la construction.
- Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie et aux télécommunications doivent respecter le paysage urbain immédiat dans leur aspect et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés, sauf si des contraintes techniques s'y opposent.

Les citernes à 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.

b) Clôtures

- Les clôtures à proximité immédiate des accès des activités et des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation (visibilité) ;
- Les clôtures nouvelles doivent être constituées par des haies composées d'essences locales. Elles peuvent être doublées de grillages et grilles ;
- Lorsque l'activité sur la parcelle ou environnante le justifie, les clôtures pleines n'excédant pas 2 mètres de haut peuvent être autorisées, sous réserve que leur aspect s'intègre au bâti environnant.
Dans ce cas, ces clôtures pleines doivent comporter, à leur base, des ouvertures de 15 cm x 15 cm minimum, espacées de 5 mètres, non grillagées.

Zone A - ARTICLE 12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, incluant les dispositions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduite.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante répondant aux normes en vigueur.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ;
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être réalisés sur l'unité foncière en dehors de l'emprise publique.

Les matériaux de revêtements utilisés pour le stationnement doivent justifier des propriétés perméables.

Zone A - ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

Règles générales de plantation

- Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre abattu doit être remplacé par des essences locales sur la même unité foncière ;
- Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales.
- Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts ou cultivés.
- Les essences locales seront privilégiées lors des plantations
- Les plantations devront être plantées en dehors des servitudes de passage pour l'entretien des becques et des cours d'eau.

Règles particulières

- Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives doivent comporter des espaces verts ou des rideaux d'arbres d'essences locales.
- Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de mieux intégrer les bâtiments trop volumineux ou dont l'aspect n'est pas en complète harmonie avec le paysage.
- Les installations liées au camping à la ferme doivent être délimitées par des écrans végétaux d'essences locales.
- Les pâtures peuvent être closes par une haie d'essences locales pouvant être doublée à l'intérieur par un dispositif de protection adapté.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Zone A - ARTICLE 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

Arrondissement de Dunkerque
Communauté de Communes du Pays de Cassel
Commune de
Rubrouck
(59616)

**Plan
Local
d'Urbanisme**

Zonage
Plan 1 : 1/5000 ème

Vu pour être annexé à la délibération en date du 16/07/2013 portant sur l'approbation du PLU de Rubrouck

Le Maire

APPROBATION
16/07/2013

38, Quai des Hollandais
59140 DUNKERQUE
Tél. 03.28.58.06.40 - Fax. 03.28.59.04.37
www.agur-dunkerque.org

La commune est concernée par le 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'adapter les techniques de construction.

EMPLACEMENTS RESERVES			
Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surface approximative (en m²)
1	Acacia vertes	Commune	399
2	Acacia vertes	Commune	286
3	Acacia vertes	Commune	407
4	Acacia vertes	Commune	460
5	Acacia vertes	Commune	364
6	Extinction incendie	Commune	1902
7	Acacia vertes	Commune	303
8	Equipement sportif	Commune	426
9	Changement pelles	Commune	1048
10	Espace public	Commune	568
11	Espace public	Commune	56
12	Changement pelles	Commune	284
13	Changement pelles	Commune	274
14	Changement pelles	Commune	219
15	Changement pelles	Commune	471
16	Equipement public	Commune	11.788

- Limite communale
- - - Limite de zone
- Emplacement réservé
- Bâtiments agricoles pouvant changer de destination
- Servitude instituée au titre de l'article L123-1-16 du code de l'urbanisme
- - - Limite de constructibilité
- Marge de recul ou alignement

- △ Tout réajustement du programme de logements devra correspondre, dans le respect de la réglementation applicable, à un nombre de logements au moins égal à celui du programme initial.
- △ Tout réajustement du programme de logements devra correspondre, dans le respect de la réglementation applicable, à un nombre de logements au moins égal à celui du programme initial.

