

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Cette zone naturelle doit, en raison de l'importance de l'activité agricole, rester affectée à la culture et à l'élevage.

Un sous-secteur Ap identifie un secteur concerné par le périmètre de protection des captages d'eau potable de Saint-Martin-au-Laërt, Salperwick et Tilques (zone plus vulnérable).

La zone est également concernée par le risque naturel (aléa moyen) de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des argiles. Ce risque est cartographié au niveau du règlement graphique. Il est vivement conseillé de prendre des précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la stabilité des ouvrages et des constructions.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, excepté ceux prévus à l'article A 2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 – La création, l'extension, l'amélioration du confort et de la solidité des bâtiments, installations, constructions liées à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence est obligatoire pour le bon fonctionnement des exploitations agricoles.

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

3 – Le changement de destination de bâtiments agricoles, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et repérés au règlement graphique, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole. La nouvelle destination est vouée à une des occupations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants...), bureau, artisanat, services. La transformation en habitation sans lien avec l'activité agricole est interdite.

4 – Dans le secteur Ap sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions de l'arrêté préfectoral de protection des captages de Saint-Martin-au-Laërt, Salperwick et Tilques (zone plus vulnérable ; cf l'arrêté préfectoral dans les Annexes du PLU), et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

I - Accès automobile

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

I - Desserte en eau

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau public de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

II - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

IV - Eaux usées

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

3 - Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau, etc..., est interdite.

V - Eaux résiduaires

1 - Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

2 - L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

3 - Les effluents agricoles (purin, lisier, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 75 mètres minimum de l'axe des RD 943 et RD 1042.

Les constructions à usage d'habitation et les installations à usage agricole doivent être implantées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies.

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants et pour permettre le prolongement de ceux-ci, la marge de recul peut être réduite.

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

A l'exception des constructions à usage d'habitation, les bâtiments et installations agricoles peuvent être implantées sur limites séparatives.

Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$) sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Les établissements d'élevage relevant du régime des installations classées doivent être éloignés des zones urbaines d'habitat et des zones d'urbanisation future d'habitat conformément à la législation en vigueur.

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 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface imperméabilisée doit être inférieure à 40% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est fixée à 7,50 mètres à l'égout de la toiture. Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

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

I - Aspect extérieur

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

II - Clôtures

1 - Les clôtures pleines ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Par ailleurs, elles sont interdites en front à rue et dans les marges de recul.

Toutefois :

Lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles voisines, la nature de l'occupation des sols ou le caractère des constructions l'exigent les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

2 - Les clôtures pleines et les murs bahut doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings,...) ainsi que les éléments de ciment moulé.

3 - Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas excéder la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS

I - Espaces verts protégés

Dans les espaces verts protégés figurés au plan, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Ces plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager.

II - Obligation de planter

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

2 - Les dépôts à l'air libre doivent être obligatoirement ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et arbustes d'essences locales.

3 - Les plantations seront d'essences locales et doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités d'utilisation et d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.