

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A



CARACTERE DE LA ZONE

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

A l'intérieur de cette zone des terrains, des sous-bassins versants de la Busnes et du Guarbecque, et repérés au plan des servitudes sont susceptibles d'être inondés. Les dispositions du PPRI de la Lys Aval s'imposent à tout mode d'occupation et d'utilisation des zones.

- *Au Nord* une grande plaine de la limite intercommunale avec Aire Sur La Lys jusqu' à la limite intercommunale avec Haverskerque à l'exception d'une bande le long de la rue de Hurtevent.
- *Au Sud* :
 - 1) Une plaine de la rue de Guarbecque à la limite de Busnes à l'exception d'une bande le long des rues de Guarbecque et du Hamez Billet
 - 2) Une plaine de la rue de Busnes jusque les limites intercommunales avec Saint Floris et Robecq, entrecoupée de deux bandes le long des rues de Robecq et des Amuzoires

Dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la RD 916 classée en catégorie 3 telle qu'elle figurent au plan des servitudes et obligations diverses , les constructions exposées au bruit sont soumises à des normes d'isolation acoustique arrêtées par le Préfet conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit précisée par les décrets d'application n°95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, en particulier les aménagements susceptibles de contrarier le bon écoulement des eaux, hormis ceux admis à l'article A2.

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- La création et l'extension de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole.
- L'extension et la transformation des établissements d'activités agricoles existants dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant.

L'agrandissement pour des besoins familiaux des habitations liées à l'exploitation agricole.

- L'extension, la transformation et l'aménagement de bâtiments existants pour répondre à des besoins d'hébergement et d'accueil dans le cadre d'activités touristiques (gîtes ruraux, fermes-auberges, ...) à

condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils soient directement liés à l'activité agricole ou en demeurent l'accessoire.

- La reconstruction de bâtiments sinistrés, dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelle et ancienne inférieur ou égal à 1,2.

- Le stationnement de caravanes dans le cadre de camping à la ferme sous réserve qu'il ait lieu sur des terrains attenants aux sièges d'exploitation agricole.

- Les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

- 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 garages à condition :

- qu'ils soient justifiés par la proximité immédiate de l'habitation liée à l'exploitation agricole dépourvue de garage.

- qu'un seul garage soit construit par parcelle.

- que la surface n'excède pas 50 m².

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES :

Un terrain ne peut être 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 fond voisin éventuellement obtenu par l'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.

II - VOIRIE

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.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de secours.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui, de part sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

II – Assainissement : les eaux usées correspondent aux eaux ménagères et vannes d'origine domestique

Zone non desservie par un système d'assainissement collectif :

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, les zones d'assainissement collectif non desservies par le réseau d'assainissement (immeuble non raccordable) relèvent de l'assainissement non collectif. De ce fait, tout immeuble existant doit être doté d'un assainissement individuel en bon état de fonctionnement. Les logements neufs devront être équipés d'un assainissement non collectif répondant aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date de construction de l'immeuble. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu de façon à prévoir le raccordement direct des eaux usées brutes sur le réseau d'assainissement collectif quand celui-ci desservira l'immeuble concerné »

Zone desservie par un système d'assainissement collectif :

Lorsqu'un immeuble existant ou neuf est desservi par le réseau public d'assainissement des eaux usées, il doit obligatoirement évacuer par des canalisations souterraines ses eaux usées au réseau en respectant ses caractéristiques. Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation, délivrée par la Communauté Artois-Lys.

« Les contrats pour le raccordement et le déversement au réseau eaux usées sont établis sous la forme d'autorisation de déversement ordinaire pour les usagers domestiques ou assimilés conformément au règlement de service ».

En domaine privé, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire jusqu'en limite de propriété, quelque soit le type d'assainissement des eaux usées.

Eaux usées domestiques : (eaux ménagères et eaux vannes)

Tout immeuble existant ou neuf doit se conformer aux dispositions réglementaires et législatives relatives à l'évacuation des eaux usées dans le réseau public en respectant le type du réseau.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

III – Distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédistribution :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait minimal de 15 m. par rapport à l'axe des voies.

Des dispositions particulières pourront être imposées pour les constructions existantes à la date de publication du Plan.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 10 mètres de la berge des cours d'eau recensés d'intérêt général au plan annexé, à l'exception :

- des extensions si elles sont contiguës aux constructions existantes et dans le même alignement,
- des parcelles enclavées dans le cas où l'entretien du cours d'eau peut se faire dans des conditions normales à partir de l'autre berge. »

L'implantation des extensions devra être réalisée soit :

- En prolongement de l'alignement de la construction existante.
- Ou avec un retrait d'au moins 5 m dans le prolongement de la façade.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m. des limites séparatives, sauf :

- En cas d'extension contiguë des bâtiments existants à la date de publication du Plan.
- Ou en cas de réalisation d'un bâtiment sur une parcelle supportant déjà une construction et si la largeur de cette parcelle était inférieure ou égale à 20 m. à la date d'approbation du plan

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 10 m. au moins :

- Des limites des zones urbaines.
- Des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception de sièges d'exploitation.

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

- Entre deux bâtiments, 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 m.

Elle est ramenée à 2 m. lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur de faitage inférieure à 3 m. tels que les abris à outils, ...

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans Objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est fixée à 10 m. au faîtage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- les murs et toitures des constructions annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec les bâtiments principaux.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans Objet.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans Objet