

## **CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

La commune est concernée par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

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

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages où l'on trouve quelques habitations.

La zone comprend :

- un sous-secteur Nh cerne l'habitat isolé en zone agricole.
- un sous-secteur Nl qui identifie une zone naturelle à vocation touristique et de loisirs

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa Supérieures sont identifiés par une trame au plan de zonage.

L'indice p identifie les périmètres de protection rapprochée des captages présents sur le territoire communal.

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

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

En sus, dans le sous-secteur Np, sont interdits l'ensemble des activités reprises dans les arrêtés préfectoraux, figurants dans les Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses jointes en en annexe, faisant référence aux précédents points de captage.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1 - Les équipements et constructions publics compatibles avec la destination de la zone et leurs extensions.

2 - Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU :

- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation,
- La création de pièces supplémentaires à des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés,

- La construction de bâtiments annexes ou de dépendances
- Les affouillements et exhaussements du sol\* pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, les piscines
- Les travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants (tels que la transformation en gîtes ruraux, salles de réception, ateliers d'artisanat) dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone.

3 - Les abris pour animaux, dans le respect de l'article N9 et N11.

4 - En sus dans le secteur N1 sont autorisés :

- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires d'accueil de camping-car,
- Les parcs résidentiels de loisir destinés notamment à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de chalets,
- Les constructions à usage principal d'habitation destinées au logement de fonction des personnes et de leur famille dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements autorisés,
- Les installations et constructions à usage sportif, de loisir, d'hébergement, de restauration liées à l'accueil des touristes,
- Les garages collectifs de caravanes ainsi que les aires d'exposition-vente de caravanes.

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés par une trame au plan de zonage sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

#### 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. Les accès doivent 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 N 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

### I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### III - Eaux pluviales

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

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.

## V - Eaux résiduaires

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

## ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- a) 5 mètres par rapport à l'alignement des voies,
- b) 5 mètres des berges de l'Aa et de des bras
- c) 15 mètres mesuré à partir du rail extérieur de la ligne de chemin de fer.

Les constructions doivent être implantées à 75 mètres minimum de l'axe de la rocade et de ses bretelles d'accès et de sortie.

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et pour permettre le prolongement de ceux-ci, la marge de recul peut être réduite.

## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\*

### I - Implantation sur limites séparatives

Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
- b) pour s'appignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente,
- c) dans le cas d'une extension de constructions existantes,
- d) si la construction est réalisée d'une limite séparative\* à l'autre, celle-ci doit permettre un accès direct depuis la voirie au système d'assainissement individuel.

### II - 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 deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ) sans que

cette distance soit inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

#### **ARTICLE N 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 N 9 - EMPRISE AU SOL**

Les abris pour animaux ne pourront excéder 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.

Toutefois, dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, l'emprise au sol des constructions devra être conforme aux dispositions du PPRI de la Vallée de l'Aa Supérieure.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions doit s'intégrer au site et ne pas porter atteinte au paysage.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7,50 mètres à l'égout de la toiture.

Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par le paysage existant et le site.

Sont notamment interdits :

- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs,

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts\* doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

-Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

- Les coffrets techniques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

## **ARTICLE N 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.

Les surfaces de revêtement parking devront de préférence utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux.

## **ARTICLE N 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

### **I - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **II - Espaces verts protégés**

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

### **III - Obligation de planter**

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés (à raison d'un buisson, arbuste ou arbre au moins par 25m<sup>2</sup>) et devront faire l'objet d'un traitement paysager.

2 – Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ou coffrets techniques, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

3 - Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol\*devra comprendre un plan des plantations existantes et à réaliser avec l'énumération des essences.

4 - Les plantations seront d'essences locales.