

ZONE N

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

➤ Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, destinée à la prise en compte du milieu naturel et à sa mise en valeur. Elle comprend un sous-secteur Ns : il s'agit d'une zone naturelle affectée au stationnement isolé de caravanes.

Rappel :

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La zone peut également être concernée par le risque d'inondation : doctrine du plan de prévention des risques d'inondation des pieds de coteaux des wateringues. Il convient de respecter les prescriptions de cette doctrine en annexe du PLU. Elle est également concernée par des ZIC (zones inondées constatées).

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : protection des haies. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La zone comprend également des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

I. Zone N : usage des sols et destination des constructions

1. Zone N : destinations et sous-destinations

En zone N sont autorisés :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- En sus, pour le secteur Ns, l'habitat léger de loisirs respectant les conditions ci-après.

2. Zone N : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. Occupations et utilisation des sols interdites

Toute construction et installation non mentionnée à l'article suivant.

Il est interdit de combler une mare existante.

Prise en compte des risques	
Doctrine inondation des pieds de coteaux des Wateringues du Nord : zone inondable par accumulation.	Toute construction est interdite, sauf sous les conditions édictées à l'article suivant.
Doctrine inondation des pieds de coteaux des wateringues du Nord : zones sensibles au ruissellement.	Toute construction est interdite.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2) Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

3) Au sein des ZIC identifiées au plan de zonage : les nouvelles constructions principales doivent être rehaussées d'au moins 0,4 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement.

En sus, dans le secteur Ns :

Le stationnement isolé des caravanes justifiant d'une installation sanitaire pour chaque emplacement et s'intégrant dans le paysage.

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

Au sein des zones humides identifiées au plan de zonage :

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

Prise en compte des risques	
Doctrine inondation des pieds de coteaux des Wateringues du Nord : zone inondable par accumulation : aléa fort	<p>Il convient d'interdire les demandes qui augmentent la vulnérabilité, par exemple un changement de destination ou des locaux à sommeil au rez-de-chaussée, sauf en cas de respect du niveau.</p> <ul style="list-style-type: none">- les barrières naturelles doivent être conservées ou leur aménagement compensé,- Les dépendances et annexes doivent être ancrées au sol,- Les remblais sont limités au strict nécessaire pour assurer la cote plancher,- L'augmentation de l'emprise au sol des constructions est limitée à 10m².- Le premier niveau de plancher devra être situé au-dessus de la côte de référence.- Les clôtures devront être transparentes à l'écoulement.
Aléa moyen ou faible	<p>Il convient d'interdire les demandes qui augmentent la vulnérabilité, par exemple un changement de destination ou des locaux à sommeil au rez-de-chaussée, sauf en cas de respect du niveau.</p> <ul style="list-style-type: none">- les barrières naturelles doivent être conservées ou leur aménagement compensé,- Les dépendances et annexes doivent être ancrées au sol,- Les remblais sont limités au strict nécessaire pour assurer la cote plancher,- L'augmentation de l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 20m².- L'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments à usage d'activité industrielle,

	<p>commerciale, artisanale ou de services est limitée à 20% du bâti existant.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le premier niveau de plancher devra être situé à + 0,20m par rapport aux plus hautes eaux connues. - Les clôtures devront être transparentes à l'écoulement.
--	---

3. Zone N : mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Zone N : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Zone N : volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Néant.

b. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée au-dessus-du-sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 3 mètres au faitage, **en dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur

destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

B. Implantations

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1^{ère} catégorie²
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2^{ème} catégorie,
- 10 mètres par rapport à l'emprise des autres voies.

Dans le cas de la proximité d'un cours d'eau ou wateringue, tout point de la construction doit être implanté avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à la crête de la berge.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative,
- ou avec un retrait minimal d'1 mètre.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments doit toujours être aménagée 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.

2. Zone N : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

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. (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

² Cf. lexique pour la liste des routes concernées.

Sont interdits les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

b. Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures végétalisées doivent être conservées. Les nouvelles clôtures devront être composées d'essences locales.

c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

3. Zone N : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

- 1) Si un bosquet, des haies, des arbres sont présents avant la construction, ils seront préservés ou recréés. Le recul des plantations par rapport aux bâtiments est autorisé pour éviter qu'elles ne gênent l'activité.
- 2) Il convient d'assurer aux espaces libres situés aux abords des bâtiments concernés un traitement de qualité approprié.
- 3) La plantation d'essence végétale locale est imposée.

En sus, dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage :

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (cf. annexe) est proscrite.

Dispositions particulières pour les alignements d'arbres et de haies à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Dispositions particulières pour les espaces boisés classés :

Les dispositions de l'article 113-2 du code de l'Urbanisme devront être respectées. Les opérations d'entretien du boisement sont néanmoins autorisées.

4. Zone N : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être réalisé en dehors des voies et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

III. Zone N : équipements et réseaux

1. Zone N : desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

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, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

b. Voirie

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

2. Zone N : desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

b. Assainissement

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 est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- 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.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

c. Distribution électrique, téléphonique, et de télédiffusion

- 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.
- 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.

3. Zone N : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

