



CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en « zone naturelle et forestière » les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- De la qualité des sites
- Des milieux naturels
- Des paysages et de leur intérêt notamment au point de vue esthétique, historique ou écologique.
- De l'existence d'une exploitation forestière
- De leur caractère d'espaces naturels.

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.

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.

Dans le périmètre de protection du captage tel qu'il figure au plan de zonage et bien que l'expertise hydrogéologique du 15/04/99 ait conclu à la nécessité d'abandonner pour l'alimentation en eau potable, il y a lieu d'appliquer le principe de précaution et de rendre inconstructible le périmètre de protection en l'attente d'une nouvelle ressource en eau.

Ces zones appelées « N » sont inconstructibles.

Elles comprennent des secteurs Nu regroupant une urbanisation ponctuelle sous forme d'habitation individuelle ou liée à l'activité agricole. Elle autorise la transformation ou l'extension de ces types d'urbanisation mais n'accepte pas de constructions nouvelles.

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

ARTICLE N1 - 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 N2.

ARTICLE N2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

- Les installations et constructions liées aux services et équipements publics.
- 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.

En sus, sont admis dans les secteurs Nu :

- L'extension, la réfection, l'adaptation et la transformation des bâtiments existants, notamment pour répondre à la demande touristique, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles ou forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- La construction, l'extension, la transformation de bâtiments ou installations liées à l'activité agricole (classées ou non), à condition que :
 - elle résulte d'une exploitation existante,
 - elle n'engendre pas de risques importants pour la sécurité (explosion, incendie) ou de nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altérations des eaux),
 - elle soit desservie par les infrastructures et équipements existants.
- La création, l'extension (garage accolé à l'habitation, vérandas, surface habitable...) et la transformation des constructions à usage d'habitation non liées à l'agriculture dans la limite de 250m² de superficie hors œuvre brute totale.
- La création, l'extension et la transformation des annexes des constructions à usage d'habitation non accolées à la construction principale (garage, abri de jardin...) sous réserve :
 - de ne pas dépasser 100m² de surface totale hors œuvre nette cumulée ;
 - de se situer sur la même unité foncière que la construction principale à usage d'habitation dont elles sont les annexes.
- La reconstruction après sinistre, y compris les annexes, dans la limite de 250 m² de superficie hors œuvre brute totale, toutefois la reconstruction à l'identique est autorisée pour les bâtiments dont la superficie hors œuvre brute initiale est supérieure à 250 m².
- 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.

D'une manière générale, toutes les opérations en zone Nu ne doivent pas nuire, dans leurs volumes et aspect extérieur, au milieu environnant.

ARTICLE N 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 l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - **DESERTE 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 collectifs 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 de Communes 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 le 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 N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

- Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait minimal de 25 m. par rapport l'axe de la R.D. 916.

- Soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5 m. par rapport à l'alignement.

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

L'implantation des extensions devra être réalisé soit :

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

Aucune construction ne peut être édifée 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. »

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

Sur toute la longueur des limites séparatives entre le terrain faisant l'objet de l'opération et les terrains des propriétaires riverains, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ($L \geq H/2$). Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 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-même ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m ramenée à 2m pour les bâtiments de faible hauteur (inférieur à 4m au faitage).

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans Objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 m. au faitage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits :

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).

- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ...

- L'utilisation en couverture de certains matériaux ondulés (tôles métalliques ou plastiques, ciment) ou goudronnés. L'utilisation de la tuile naturelle est recommandée.

- 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 les 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 postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix de matériaux et de revêtements.
- Pour les vérandas réalisées selon le cahier des charges des constructeurs agréés, les différents types de matériau sont autorisés

Dispositions relatives aux clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées par des haies vives, ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,50 m.
- Les clôtures sur cour et jardin ne pourront excéder 2,00 m. de hauteur.
- Les clôtures ne doivent, en aucun cas, gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.
- D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
- Les surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés. Le classement en espaces boisés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

- Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 2 à 13.

0321931558