

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### PREAMBULE

*Extraits du rapport de présentation :*

La zone N est une zone naturelle protégée.

Elle comprend un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées autorisant des constructions (article R.123-8 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme) :

- le secteur Nh reprenant les constructions existantes isolées au sein de la plaine agricole ; l'activité agricole y est autorisée.

### RAPPELS

La zone est touchée par des secteurs à risque d'inondation repérés au plan de zonage sous l'indice « i », soumis à des conditions réglementaires spéciales exposées ci-dessous.

La zone comprend des éléments de paysage urbain et naturel protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

La zone est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) des aéronefs de l'aérodrome de Merville-Calonne ; les dispositions prévues à l'arrêté du 27 août 1984 relatif au PEB s'imposent à celles du PLU.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. 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 Communauté de Communes Artois-Lys doit être consultée à chaque demande d'autorisation d'occupation du sol pour l'application de l'article 4 du règlement.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

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.

### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article N2.

Dans les secteurs Ni et Nhi, sont interdits :

- Les caves et les sous-sols.
- Les remblais ou aménagements susceptibles de contrarier le bon écoulement des eaux ou d'aggraver les risques d'inondation.

### ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, dans toute la zone :

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

En sus, dans le secteur Nh :

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions existantes.
- Les annexes et dépendances (abris de jardin, remises, garages, ...) liées aux constructions existantes, si leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage et si leur surface brute est inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>. Ces constructions ne pourront être réalisées que sur l'unité foncière qui supporte l'habitation.
- L'aménagement ou l'extension des établissements à destination d'activités existants comportant des installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances.
- La construction, l'extension et le changement de destination de bâtiments, à condition que la destination soit agricole.
- Le changement de destination de bâtiments agricoles, n'entraînant pas un renforcement des réseaux existants (notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement, l'eau potable et l'électricité), dans la mesure où les travaux de restauration respectent la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment, et à condition que la nouvelle destination soit :
  - de l'habitation.
  - des activités touristiques ou de loisirs (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...)
  - de l'activité, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour rendre la nouvelle destination compatible avec les milieux environnants.

- En cas de changement de destination répondant aux conditions ci-dessus, l'extension du volume bâti existant lorsque la surface hors œuvre nette existante est inférieure à 100m<sup>2</sup>, et à condition que cette extension n'excède pas 50% de la SHON existante.
- Les clôtures.
- La démolition-reconstruction des constructions à usage d'habitation existante sur la même unité foncière, n'entraînant pas un renforcement des réseaux existants (notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement, l'eau potable et l'électricité), à condition que l'ensemble de la construction ne comporte qu'un seul logement.
- La création de mares et de plans d'eau inférieurs à 250m<sup>2</sup> à condition qu'ils soient réalisés sur le terrain supportant l'habitation principale, et situé à une distance d'au moins 35 mètres de toute habitation.

En sus, dans les secteurs Ni et Nhi :

- les constructions d'habitation de l'unité foncière supportant la construction principale (y compris annexes et dépendances accolées ou non) pourront augmenter leur emprise au sol dans la limite de 20m<sup>2</sup>.
- les constructions à destination d'activité pourront augmenter de 20% leur emprise au sol.
- le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement.

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

#### **1°/ Accès**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

#### **2°/ Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

#### **1°/ Eau potable**

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

#### **2°/ Eaux usées domestiques**

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du système séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer le délai de réalisation du réseau prévu ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;
- le système doit être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

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.

#### **3°/ Eaux résiduaires des activités**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, devra faire l'objet d'un prétraitement approprié.

#### **4°/ Eaux pluviales**

Quand la nature du sous-sol, la surface de terrain disponible et les exigences du milieu récepteur le permettent, le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est la récupération par infiltration à la parcelle.

Si cette récupération est impossible ou insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct dans le réseau collecteur spécifique. A défaut de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Il est en outre recommandé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique en application de la réglementation en vigueur.

#### **5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

#### **ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie minimale suffisante pour assurer l'assainissement des constructions, conformément aux spécificités techniques du terrain et du dispositif d'assainissement envisagé.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

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

L'application des règles ci-après énoncées 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.

##### Dans le secteur Nh :

Les constructions autorisées doivent implanter tout ou partie de la façade avant de la construction principale dans une bande comprise entre 5 et 20 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie.

Les constructions annexes et les installations doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.

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

Les implantations sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec une marge d'isolement sont possibles dans les conditions suivantes :

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2), sans jamais être inférieure à 3 mètres. Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres.

Les dépôts doivent être implantés à 10 mètres au moins des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation. Cette disposition ne s'applique pas à l'habitation de l'exploitant agricole.

- L'édification de la construction principale en limite(s) séparative(s) est autorisée :
  - A l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie.
  - Au delà de cette bande,
    - lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants ;
    - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
    - lorsqu'il s'agit de constructions annexes d'une emprise au sol maximale de 20m<sup>2</sup> et dont la hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 2,50 mètres.
    - en cas d'impératifs techniques pour des bâtiments d'activités dans le respect des conditions fixées à l'article Nh2.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.

#### **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 ne peut être inférieure à 3 mètres.  
Cette disposition ne s'applique pas entre une construction principale et ses annexes.

#### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Nonobstant les règles ci-dessus, dans les secteurs Ni et Nhi, conformément aux dispositions reprises en article N2 :

- les constructions d'habitation de l'unité foncière supportant la construction principale (y compris annexes et dépendances accolées ou non) peuvent augmenter leur emprise au sol dans la limite de 20m<sup>2</sup>.
- les constructions à destination d'activité peuvent augmenter de 20% leur emprise au sol.

#### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Nh :

Le premier niveau de plancher des constructions devra être situé entre 0,3 mètre et 0,7 mètre du niveau de la route qui les dessert.

Nonobstant la règle ci-dessus, dans les secteurs Nhi, le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement.

La hauteur d'une construction à destination agricole, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 mètres au faitage. Sont exclus de l'application de la règle de hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Les autres constructions ne pourront dépasser 9 mètres au faitage mesurés à partir du sol naturel avant aménagement.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

#### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En sus, dans le secteur Nh :

Sont interdits :

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.

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 extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

**Installations diverses :**

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service 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 des matériaux et revêtements.

Les antennes paraboliques, installées en façade visible de la voie, doivent être établies à moins d'1 mètre du bord de la toiture et être peintes dans une teinte similaire à celle du matériau dont elles sont les plus proches.

**Clôtures :**

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 mètre.

#### **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 et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

- Pour les constructions à destination d'habitation autorisées, il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.

#### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

#### **Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage naturel**

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage naturel identifié au plan de zonage du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h) du code de l'urbanisme).

Tout élément supprimé après déclaration préalable doit être remplacé.

#### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle à cet article.