

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des sites et des espaces naturels sensibles ou de qualité. Cette zone contient des secteurs Ni reprenant les terrains inventoriés dans le cadre du « recensement des zones inondées », Ni2 reprenant les terrains soumis au PPRI de la Marque et un secteur Nb reprenant le périmètre de la plaine de Bouvines.

Certains secteurs de la zone sont soumis à la protection contre le bruit de l'espace extérieur en bordure des infrastructures terrestres. Les constructions et reconstructions de bâtiments à usage d'habitation situées à moins de 250 mètres du T.G.V., doivent répondre aux prescriptions d'isolement acoustique en vigueur contre les bruits extérieurs, repris pour information dans le tableau des Obligations Diverses.

Cette zone comprend un « élément de patrimoine à protéger » en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation. Il pourra être fait utilisation de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande, déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine à protéger ».

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

ARTICLE N.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions ou installations non liées à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, ni aux services publics ou d'intérêt collectifs.

Dans les secteurs Ni et Ni2, l'ensemble des constructions et installation sont interdites.

ARTICLE N.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur N uniquement:

- les installations liées au terrain de sports existant.

Les extensions et les annexes des constructions à usages d'habitation uniquement :

- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes en lien avec les activités forestières se trouvant déjà desservies par les réseaux, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des équipements d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE N.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE:

Pour recevoir une construction autorisée à la Section 1, un terrain doit être obligatoirement raccordé au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

A défaut, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier, à condition que l'ouvrage, soit autorisé par les autorités compétentes et qu'elle ne porte pas atteinte à la protection de la ressource en eau.

ASSAINISSEMENT:

EAUX USEES:

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 peut être admis, mais sous les conditions suivantes:

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- 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 PLUVIALES:

Quand la nature du terrain le permet, le principe général retenu pour la gestion des eaux pluviales est celui de l'infiltration à la parcelle. L'application de ce principe doit tendre à limiter tout rejet d'eaux pluviales dans les ouvrages publics.

Les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

TELECOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITE / TELEVISION / RADIODIFFUSION

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

ARTICLE N.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE N.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

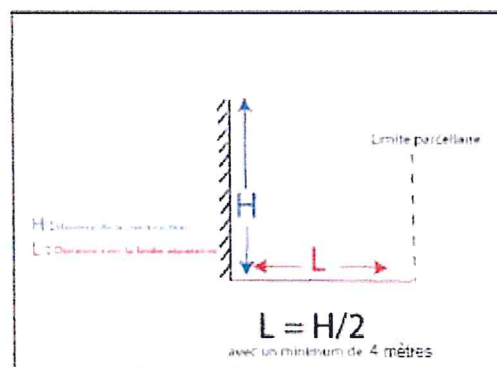
La façade à rue des constructions et installations autorisées doit être implantée avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Il pourra être admis que les extensions de constructions implantées dans des marges de recul puissent être réalisées dans le prolongement des bâtiments existants.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

ARTICLE N.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement 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 la hauteur totale de ce bâtiment, sans jamais être inférieure à 4 mètres.



Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extension, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE N.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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. Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE N.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la surface totale du terrain.

ARTICLE N.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, est limitée à deux niveaux, dont un seul niveau de combles aménageables (soit rez-de-chaussée + un seul niveau de combles aménageables).

ARTICLE N.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ASPECT :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.

L'emploi de couleurs criardes est interdit.

Les matériaux traditionnels tels que la brique le bois seront à privilégier de même que l'emploi de teintes naturelles.

TOITURE :

Les toitures doivent être à au moins deux pans avec une pente comprise entre 40° et 50°.

Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie du projet, à conditions qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Pour les bâtiments annexes, et extensions, les toitures mono-pentes peuvent être utilisées.

OUVERTURE :

Les ouvertures en toiture doivent être composées de châssis de toit ou de petites lucarnes composés avec les ouvertures des façades. Elles seront rectangulaires et plus hautes que larges.

ANNEXES ET EXTENSIONS

Les bâtiments annexes, et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires. Les abris de jardin, les vérandas et les extensions en bois échappent à cette règle.

LES CLOTURES :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un dispositif à claire-voie de teinte sombre, comportant au moins 50% de vide,
- soit d'un muret plein d'aspect similaire à la construction principale.

Ces différents types de clôtures peuvent être associés.

La hauteur des murets est limitée à 1 mètre et la hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

ARTICLE N.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Pour les constructions d'habitation

- Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales et peuvent s'inspirer de la liste jointe en annexe.
- Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes), à raison au minimum d'un bosquet pour 200 m² d'espaces libres. - Les limites doivent être plantées de haies vives accompagnées d'arbres de haute tige en bosquet ou en alignement, à raison au minimum d'un arbre ou d'un bosquet tous les 20 mètres linéaire de haie.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE N.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre aux quatorze cibles de la « Haute Qualité Environnementale » et/ou aux exigences de « l'architecture écologique ».

ARTICLE N.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé