

Règlement du PLU

Zone N

Service URBANISME

Contact : Véronique HEUMEL (v.heumel@ville-arques.fr)

David VIVIER (d.vivier@ville-arques.fr)

Téléphone : 03 21 12 97 19

CHAPITRE 19 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

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

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondations de la Vallée de l'Aa Supérieure, approuvé par arrêté préfectoral du 7 décembre 2009. Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du PPRI sont identifiés par une trame au plan de zonage.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, excepté les équipements publics ou nécessaires à l'exploitation de la forêt.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

I – En zone N et en secteur Nh :

- 1 – Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes.
- 2 - 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.
- 3 - La reconstruction de bâtiments sinistrés.
- 4 – La construction de dépendances ou annexes sur l'unité foncière dans le respect de l'article 9 - emprise au sol.
- 5 - Les serres et les abris pour animaux dans le respect de l'article 9, emprise au sol.
- 6 – Les travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants, ainsi que la transformation en résidences principales ou secondaires, gîtes ruraux, salles de réception, ateliers d'artisanat traditionnel, etc... dans la mesure où il n'y a pas d'incompatibilité avec la vocation de la zone.
- 7 – En zone Nh 0,012, les constructions individuelles à usage d'habitation dans le respect de l'article 14. Il s'agit de la procédure de transfert de COS afin de préserver les espaces boisés. Le COS de 0,012 concerne l'ensemble de la zone Nh 0,012 dont les possibilités résiduelles de construction sont mentionnées au règlement graphique et reportées sur 5 parcelles.

II – En secteur Na : les aménagements à caractère sportif ou de loisir ne comportant que des ouvrages de superstructure très limités et compatibles avec l'environnement.

- 1 – Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement du personnel nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux.
- 2 - Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes.
- 3 - 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.
- 4 – La construction de dépendances ou annexes sur l'unité foncière dans le respect de l'article 9 – emprise au sol.

III – En secteur Nd : les exhaussements et affouillements des sols.

IV - En secteur Nj : les jardins familiaux avec abris de jardin.

V – En secteur Np, qui correspond au périmètre de protection immédiat du forage en eau publique : les constructions ou installations conformes à la réglementation sur la protection du champ captant.

VI – En secteur Nr, secteur à risque de crue de la rivière :

1°) Les aménagements destinés :

- a) à lutter contre les inondations
- b) à permettre la réalisation de cheminements piétonniers, tels que mentionnés au plan
- c) à réaliser des abris de structures légères pour les animaux.

2°) Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes, dans le respect du règlement du PPRI.

3°) La création de pièces supplémentaires à des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants, dans le respect du règlement du PPRI, et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements. La Surface Hors Oeuvre Nette de l'extension ne pouvant dépasser 25 % de la surface existante à la date d'approbation du présent document.

4°) La construction de dépendances ou annexes sur l'unité foncière dans le respect de l'article 9 « emprise au sol ».

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 PPRI et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

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 et de la protection civile.

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 collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Eaux pluviales

1 - Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

III - 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 et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires*. Ces dispositifs doivent être adaptés aux caractéristiques du terrain.

3 - Tous les dispositifs d'épuration susceptibles d'être admis doivent être conçus de manière à être raccordés.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, les cours d'eau, etc ... est interdite.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES 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'apignonner 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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière.

Toutefois, la surface totale de l'emprise au sol ne pourra dépasser 2 500 m².

Les abris pour animaux ne pourront excéder 20 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Une attention particulière devra être portée à l'aspect des constructions, à leur implantation et à leur intégration au site.

Sont notamment interdits : les bâtiments 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 postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

Annexes des bâtiments

Elles seront réalisées avec les mêmes matériaux apparents que le bâtiment principal.

Pour tenir compte du volume de certaines annexes ou dépendances, d'autres matériaux pourront être utilisés, voire même imposés, pour respecter une harmonie avec le bâtiment principal et une intégration dans l'environnement.

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.

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 - Obligation de planter

1 - Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre d'essence locale pour 50 m² de terrain.

2 – 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.

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 devront être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

En zone Nh 0,012, un COS de 0,012 s'applique sur l'ensemble de la zone selon la procédure de transfert de COS. Le COS résiduel est transféré sur 5 parcelles repérées au règlement graphique avec respectivement un COS de 0,028, un COS de 0,057, un COS de 0,032, un COS de 0,04 et un COS de 0,061.

(*) Cf. annexe documentaire