

TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PREAMBULE

Extraits du rapport de présentation :

La zone N est une zone naturelle protégée.

Elle comprend 3 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées autorisant des constructions (article R.123-8 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme) :

- le secteur Nh reprenant les constructions existantes isolées du tissu urbain ;
- le secteur Nel dédié aux équipements et activités sportives et de loisirs correspondant à la base départementale d'Olhain ;
- le secteur Nt correspondant aux terrils.

RAPPELS

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

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

La commune est concernée par la présence de carrières et cavités souterraines. Il est vivement recommandé de procéder à des sondages de reconnaissance préalablement à toute construction.

La commune est 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 d'Agglomération de l'Artois 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.

Y compris dans le secteur Nt, sont interdits :

- L'enlèvement et le traitement des matériaux qui constituent les terrils.
- Les dépôts sauvages de toute nature.

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 :

- L'extension des constructions existantes à destination d'habitation pour des besoins familiaux, dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nettes nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,2.
- Les clôtures.

En sus, dans le secteur Nt :

- Les aménagements liés à des activités récréatives essentiellement de plein air.

En sus, dans le secteur Nel :

- Les aménagements et les constructions liés à des activités sportives, touristiques ou de loisirs tels que les terrains de camping et de caravanes, les équipements hôteliers, les équipements collectifs d'hébergement et de restauration, les équipements culturels, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Les extensions des constructions existantes, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone.
- La construction et l'extension de constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations à caractère touristique et de loisirs ouvertes au public.
- Les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement des installations.

- Les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation autorisés, à condition qu'elles soient compatibles avec le plan de circulation ou les caractéristiques du réseau.
- Les équipements publics d'infrastructure.
- Les clôtures.

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 observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Dans le secteur Nel :

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

Lorsqu'il s'agit d'équipements publics d'infrastructure ou de constructions ou d'installations autorisées nécessitant une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, ils peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

- 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

Dans le secteur Nh :

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 12m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres.

- La construction en limite(s) séparative(s) est autorisée :
 - A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'implantation de la construction principale existante.
 - Au delà de cette bande,
 - 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 bâtiment dont la hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nel :

L'implantation avec une marge d'isolement est possible dans les conditions suivantes :

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 5 mètres.

Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 12m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'équipements publics d'infrastructure ou de constructions ou d'installations autorisées nécessitant une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, ils peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

- 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.

Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments a une emprise au sol qui n'excède pas 12m² et dont la hauteur au faitage est inférieure à 3 mètres.

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.

Dans le secteur Nel, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale du terrain.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements publics d'infrastructure.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nh, la hauteur maximale autorisée des constructions à destination d'habitation est celle de la construction existante.

En sus, dans le secteur Nel :

La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions et des installations autorisées ne peut dépasser 12 mètres.

Sont exclus de l'application de la règle de hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

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, tels que les parpaings.
- L'utilisation en couverture de certains matériaux ondulés (type tôles métalliques ou plastiques), sauf pour des constructions annexes de faibles dimensions.
- 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.

Clôtures :

a) Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,60 mètre, hors pilastres, dont 1 mètre pour la partie pleine.

b) Sur cour et jardin :

Les clôtures ne pourront excéder 2,20 mètres de hauteur maximale, dont 1 mètre pour la partie pleine.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures pleines dites de "courtoisie" ou "d'intimité" pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 6 mètres des façades arrières de la construction principale.

Les clôtures ne doivent en aucun 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 compte tenu du type d'occupation rencontré sur les parcelles voisines ou au caractère des constructions qui y sont édifiées.

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.

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.

Toutes interventions à effectuer sur un espace boisé classé identifié au plan de zonage devront respecter la législation en vigueur.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

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

Dans le secteur Nh, le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à 0,7.

Dans le secteur Nel, le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à 0,3.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements publics d'infrastructure.