

CHAPITRE VIII- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, destinée à la préservation des milieux naturels et à leur mise en valeur.

Un sous-secteur Np est dédié à la valorisation et à la protection des sites remarquables (inscrits).

Un sous-secteur Ni est dédié aux activités touristiques et/ou de loisirs liés au château.

Risques

La zone est concernée par le risque inondation par remontées de nappe (pas de débordement, potentiellement sujette aux débordements de nappes et inondations de cave). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Elle est aussi concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa fort). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Des zones inondées constatées et zones humides sont également présentes dans la zone. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est concernée par un risque sismique de niveau 2 (aléa faible) et qu'il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.

La zone est aussi concernée par un risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre. Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.

La zone est concernée par un risque lié au transport de marchandises dangereuses (hydrocarbure et produits chimiques). Le pétitionnaire est invité à être prudent et devra consulter la carte des servitudes d'utilité publique dans les annexes du PLU.

Enfin, la zone est concernée par le PPRI de la Marque. Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des règles associées dans les zones concernées.

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.

Outils réglementaires

La zone comprend :

- Des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme,
- Du patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme,
- Des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme,

Envoyé en préfecture le 29/03/2023

Reçu en préfecture le 29/03/2023

Publié le

Zon  SLO

ID : 059-200041960-20230329-CC_2023_032-DE

- Des vergers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme,
- Des linéaires végétalisés protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme.

1. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Destinations et sous-destinations

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Statut</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé sous conditions
	Cinéma	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées au 1.2.2.

Dans le secteur Np :

Toute construction est interdite.

Dispositions particulières pour la zone inondée constatée (ZIC) :

La réalisation de cave et de sous-sol.

Dispositions particulières pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des chemins doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés (le tracé peut être bousculé mais la continuité doit être garantie). Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 1) Les constructions, installations et aménagement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec les sous-destinations de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2) L'extension et les annexes des bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU dès lors que :
 - Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Que les extensions aient une surface d'emprise au sol maximum de 50 m².
 - Que les annexes aient une surface d'emprise au sol maximum de 30m².
 - Qu'elles s'implantent dans leur intégralité dans un périmètre de 50 mètres autour du bâtiment principal.
 - Que les extensions et annexes accolées aient une hauteur ne pouvant pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.
 - Que les annexes aient une hauteur maximale de 3,50 mètres.
- 3) Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.
- 4) Les clôtures à condition qu'elles soient hydrauliquement neutre et / ou végétalisées.

Dans le secteur NI :

Les constructions et installations liées au développement touristique, hébergement, restauration....

Dispositions particulières pour les espaces boisés à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé qu'à condition, ainsi que pour des raisons liées à de la sécurité publique ou salubrité publique.

Dispositions particulières pour les cours d'eau à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des cours d'eau repérés au plan de zonage devra être conservée.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- À l'exception des démolitions autorisées à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort (acoustique, économie d'eau, d'énergie...) ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine urbain à protéger.
- La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. EMPRISE AU SOL

Les extensions de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU doivent avoir une surface d'emprise au sol maximum de 50 m².

Les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU doivent avoir une surface d'emprise au sol maximum de 30m².

Dans le secteur NI :

Les extensions et les annexes sont autorisées dans une limite de 30% par rapport à l'emprise des bâtiments existants à l'approbation du PLU.

2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée au faitage à partir du sol naturel avant aménagement, hors ouvrages extérieurs et de faibles emprises tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, gardes corps, etc.

La hauteur des extensions et des annexes accolées ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal auquel elle est accolée. Les annexes non accolées ne doivent pas dépasser 3,50 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans le secteur NI :

Les nouvelles constructions et installations ne peuvent dépasser la hauteur des bâtiments existants.

2.2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Généralités

L'application des règles ci-dessous 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. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

B. Règles d'implantation

Tout ou partie de la façade avant de la construction doit être implantée :

- Soit avec un recul d'au moins 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies départementales.
- Soit avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la limite des autres voies.

2.2.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Soit avec un recul dont 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.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2.2.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre des bâtiments non contigus 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.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET INSERTION PAYSAGERE

A. Principe général

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

B. Dispositions applicables

Sont interdits :

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaque béton ...).
- La brique et les parpaings sont interdits.
- L'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaque en ciment, tôle plastique ...), sauf pour les constructions annexes non visibles du domaine public.
- Les couleurs extravagantes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la façade principale.

Les annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale, dans le choix des matériaux et revêtements (sauf carport et abris de jardin).

Les coffrets techniques doivent être le moins visibles depuis le domaine public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Pour les constructions d'annexes et extensions :

Toitures :

Pour les annexes et les extensions les toitures terrasses sont autorisées ainsi que les mono-pentes (si un acrotère les dissimulent depuis la voie publique).

Murs extérieurs :

Les annexes et les extensions doivent être en harmonie avec l'habitation principale.

Teintes :

L'emploi des teintes vives (RAL 1003 – 1006 – 1007 – 1016 – 1018 – 1021 – 1023 – 1026 – 1028 – 2002 – 2005 – 2011 – 3024 – 3026 – 4010 – 5017 – 6018 – 6038 – 8000 – 9003 – 9010 – 9016), pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement, est interdit.

Le noir n'est autorisé que pour les menuiseries et soubassement.

2.2.2. CLOTURES

Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres et / ou végétalisées.

Les clôtures situées en limite séparative d'une construction en zone UA, UB ou UC doivent suivre la même réglementation qu'en zone UA, UB ou UC. Les clôtures non accolées par une construction relative à la zone UA, UB ou UC devront rester perméables.

2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique doivent être dissimulés.

Pour les bâtiments à usage d'habitation : Les surfaces libres de construction, hors voirie, espace de stationnement ou terrasse, doivent être traités en espace vert, jardin potager ou d'agrément et rester hydrauliquement neutres.

2.4. Stationnement

A. Généralités

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 à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

B. Dispositions applicables

Les constructions à usage autre que d'habitat doivent faire l'objet d'un aménagement d'une surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

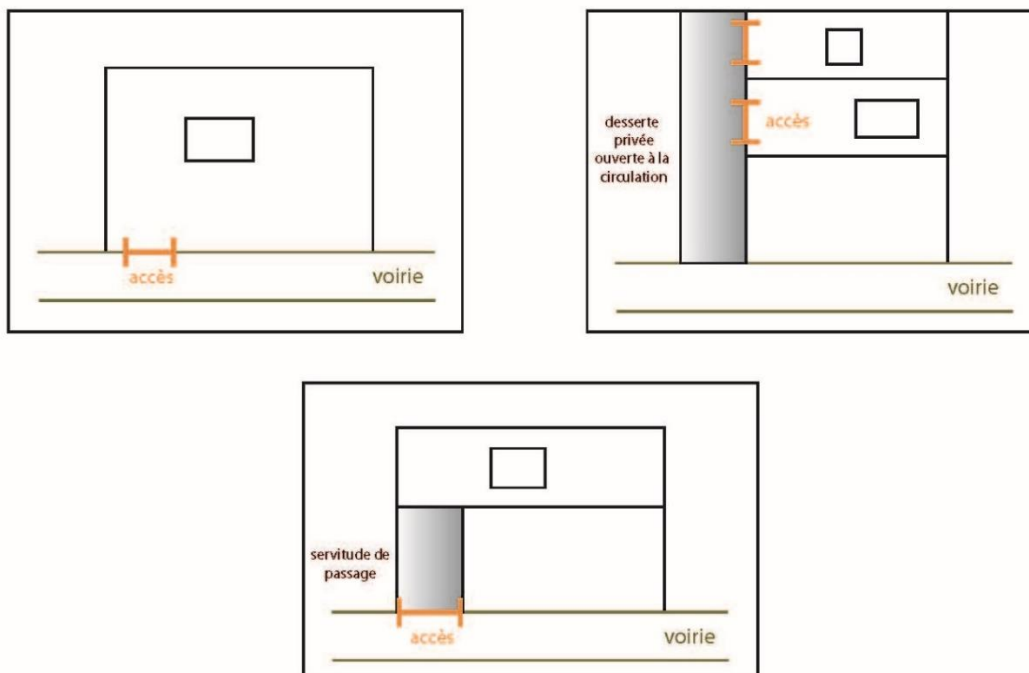
3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. ACCÈS

1) Définition

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la desserte publique ou privée ouverte à la circulation (voie d'accès) desservant une unité. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.



2) Configuration

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés.
- c) Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

3.1.2. VOIRIE

- 1) 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.
- 2) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes (cumulatifs) :
 - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

3.2. Desserte par les réseaux

Dans le périmètre du Projet d'intérêt Général de protection de la ressource en eau des champs captant du sud de l'arrondissement de Lille du secteur 2 :

- Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.
- L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée.
- Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible.
- L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement, sauf dans les zones délimitées en assainissement non collectif.

3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

3.2.2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

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 est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- 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 résiduelles des activités :

Les eaux résiduelles et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration (zone de cavité souterraine, etc...), le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.