

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Il s'agit de zones naturelles protégées correspondant aux vallées de la Lys et de la Lacque et d'une partie des anciens terrains militaires à l'Ouest de la Route Départementale 943. Leur destination première est la préservation du caractère naturel

Des sous secteurs sont créés, ils permettent d'identifier des variantes de destination :

- un sous secteur **Nj** a pour objectif de permettre la réalisation de jardins potagers
- un sous-secteur **Nl**, reprend les zones naturelles protégées dans lesquelles certains modes d'occupation et d'utilisation des sols liés à la pratique des sports et des loisirs peuvent être autorisés,
- un sous secteur **Nhl** identifie un parc d'habitat résidentiel de loisirs,
- un sous-secteur **Nc** identifie la zone de protection de captage des eaux de la Lys et forage des eaux d'Hazebrouck.
- un sous-secteur **Nd** identifie le secteur sur lequel les dépôts de dragage des Voies Navigables de France est autorisé,
- un sous-secteur **Nt** identifie l'ancienne voie ferrée pouvant devenir support à l'aménagement d'une voie verte ou transport en commun,
- un sous secteur **Nea** identifie à l'aire d'accueil des gens du voyage.
- un sous secteur **Net** reprend l'ensemble des équipements techniques : sportifs, station d'épuration...

Les modes d'occupation et d'utilisation des sols liés aux loisirs et au tourisme peuvent être autorisés dans les conditions fixées à l'article N 1.

Sur une partie de cette zone, des zones inondées constatées ont été identifiées : une trame les localise au plan de zonage. Dans ces secteurs, le plancher le plus bas des constructions autorisées devra respecter une revanche de 0,60 mètre minimum par rapport au point le plus élevé de la voirie au droit du projet de construction et les sous sols seront proscrits.

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la plate-forme de la Route Départementale 943, telles qu'elles figurent sur le Plan de Zonage, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 1 (RN 43) sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, ne répondant pas aux dispositions de l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'économie agricole des cressonnières et que l'état d'hydraulicité ne soit pas susceptible d'être modifié,

- La création et l'extension de bâtiments agricoles sur les terrains jouxtant des sièges d'exploitation déjà existants,
- les constructions à usage d'habitations liées à l'activité agricole,
- La réalisation de bâtiments légers intégrés à l'environnement répondant aux besoins de l'activité cressicole,
- La construction de bâtiments annexes aux habitations (garage, abri de jardin, chenil,...).
- La reconstruction de bâtiments sinistrés dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nette nouvelle et ancienne, inférieur ou égal à 1,5.
- La transformation d'anciens bâtiments:
 - * en activités légères non soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et à condition qu'elles ne nuisent pas à l'exploitation agricole et qu'elles n'entraînent pas de nuisances (bruit, odeur, stationnement,...) telles que :
 - liées au tourisme : gîtes ruraux, chambres d'hôtes, artisanat d'art, restauration,...
 - liées aux loisirs : écuries et manèges de chevaux,...
 - pensions d'animaux domestiques : chenils,...
 - * à usage de logement, à condition qu'il n'en résulte pas plus de 2 logements et dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nette nouvelle et ancienne inférieur ou égal à 1,5.

- La création, l'extension ou la transformation d'installations et d'équipements liés au tourisme fluvial.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les exhaussements et affouillements de sols sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, y compris les bassins de retenue d'eau.

Dans les secteurs repérés au Plan de Zonage comme zones inondables, le plancher le plus bas des constructions autorisées devra respecter une revanche de 0,60 mètre minimum par rapport au point le plus élevé de la voirie au droit du projet de construction. Les sous-sols, caves et ouvrages souterrains sont interdits.

Sur le secteur Nj, est uniquement admis :

- la construction bois sous réserve qu'elle soit réservée aux besoins exclusifs du jardinage et qu'elle soit d'une superficie maximum de 20m² de SHON,

Sur le secteur Nl, sont uniquement admis :

- Les aménagements de caractère sportif, touristique ou de loisirs tels que terrains de sports, club hippique, terrains de camping et de caravanage, locaux servant à l'hôtellerie et à la restauration, à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations de caractère touristique et de loisirs ouvertes au public, ainsi que les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations.
- les extensions de campings existants à la date d'approbation du PLU.

Sur le secteur Nhl, sont uniquement admis :

- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
 - Les exhaussements et affouillements de sols sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, y compris les bassins de retenue d'eau.
- La construction d'habitat de loisir de type chalet.

Sur le secteur Nd, sont uniquement admis :

- Les dépôts de produits de dragage du Canal.

Sur le secteur Nc, sont uniquement admis :

- Les activités et installations liées au captage et à la préservation de la ressource en eau.

Sur le secteur Nt, sont uniquement admis :

- Les activités et installations liées à l'aménagement d'une voie verte ou transport en commun.

Sur le secteur Nea, sont uniquement admis :

- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les exhaussements et affouillements de sols sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, y compris les bassins de retenue d'eau.
- le stationnement de caravanes et l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage.

Sur le secteur Net, sont uniquement admis :

- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les exhaussements et affouillements de sols sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, y compris les bassins de retenue d'eau.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès automobile

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de la sécurité.

Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Remarque :

Il est rappelé que les propriétés riveraines de la Route Départementale 943 ne jouissent pas du droit d'accès sur cette infrastructure (voir 'au plan des servitudes et obligations N° 4.3.1., les modalités exactes de cette interdiction).

ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

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.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation lorsque le schéma d'assainissement retenu prévoit la desserte de la zone par le réseau public.

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents au même titre qu'une demande de branchement des eaux usées domestiques.

Lorsque le réseau existe :

Pour toute construction et extension affectant le sol, la construction de tout dispositif (y compris bassin de stockage) susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est imposé. Le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0.5 litre par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toiture, de voirie...)

Il pourra également être imposé la construction préalable sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Pour les autres cas, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement directs et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

Eaux résiduaires liées aux 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 et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune superficie minimale n'est fixée.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

Pour les bâtiments d'exploitation agricole :

- avec un retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe des chaussées de la RD 943, route Départementale 157 et Route Départementale 187,
- avec un retrait de 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Pour les habitations :

- avec un retrait d'au moins de 75 mètres par rapport à l'axe de chaussée de la Route Départementale 943 et la Route Départementale 157 (Tronçon Ouest limité par la RD 943),
- avec un retrait de 35 mètres par rapport à l'axe des chaussées de la Route Départementale 187 et la Route Départementale 157 (Tronçon Est limité par la RD 943),
- avec un retrait de 15 mètres par rapport à l'axe de chaussée des autres voies.

Pour les autres constructions :

- avec un retrait d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe des chaussées de la Route Départementale 943 et de la Route Départementale 157 (Tronçon Ouest par la RD 943),
- avec un retrait de 25 mètres par rapport à l'axe de chaussée de la Route Départementale 187 et la Route Départementale 157 (Tronçon Est par la RD 943),
- avec un retrait de 15 mètres par rapport à l'axe de chaussée des autres voies.

Aucune construction ne peut être édifiée, soit à moins de 10 mètres du domaine public fluvial, soit à moins de 15 mètres des berges du Canal d'AIRE-SUR-LA-LYS.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivélé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La marge d'isolement (L) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$) laquelle distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivélé pour descente de garage; soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus. Elle est ramenée à 2 mètres, lorsqu'il s'agit de locaux d'une SHON inférieure à 20m² et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils...

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5% de la surface totale de la parcelle concernée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres à l'égout principal de la toiture.

Sur le secteur Nj :

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 3 mètres au faîtage

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivélé pour descente de garage; soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations autorisés ne doivent nuire ni par volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont notamment interdits. :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) ;
- Les bâtiments sommaires réalisés avec des moyens de fortune ;
- Toute installation annexe de caravanes réalisée avec des moyens de fortune et notamment, les auvents en dehors de ceux démontables et exclusivement en toile.

Formes et couleurs

Celles-ci devront être en harmonie avec le bâti environnant existant.

Les couleurs autorisées pour les façades devront être de teinte claire ; le blanc pur étant à éviter.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Clôtures

Celles-ci seront constituées par des grilles ou grillages aussi simples que possible avec éventuellement mur bahut.

Celles-ci pourront être doublées d'une haie de feuillus d'essences régionales.

En bordure des cours d'eau, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

ARTICLE N 12 - 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 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations si elles existent seront constituées de feuillus d'essences régionales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.