

Zone N

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une naturelle et forestière à protéger, comprenant: des boisements, la zone humide de la Plaine de l'Escaut ou à vocation sportive et d'équipement public.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comporte un secteur Ns destiné à recevoir des installations sportives et d'équipement public.

III- Rappels

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de la plateforme des voies ferrées, telles qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2, y compris :

- le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou pas ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de demolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- la création d'étang.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT de CONDITIONS SPÉCIALES

1) Dans Toute la zone

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures
- Les exhaussements et affouillements rendus indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés.

En outre, Dans le secteur Ns, sont admis:

- Les équipements, installations, constructions et aménagements collectifs liés à des activités sportives, culturelles, et de loisirs
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des équipements et installations autorisés et leurs annexes.

- Les travaux visant à améliorer les conditions d'habitabilité ou la solidité des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires.
- La reconstruction à l'identique, en cas de sinistre.

ARTICLE N 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) alimentation en EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

Eaux résiduaires des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents préépurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales devra se faire dans le réseau public d'assainissement ou selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines.

A défaut de raccordement au réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, réalisés sur tout terrain doivent respecter les exigences de la réglementation en vigueur.

3) TÉLÉCOMMUNICATIONS ÉLECTRICITÉ/TÉLÉVISION RADIODIFFUSION

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Tout ou partie des façades des constructions doivent être implantées.

- un recul minimum de 5m par rapport aux autres voies
- un recul minimum de 10m par rapport aux voies SNCF

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Dans toute la zone, l'implantation de bâtiments, d'installations et d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra se faire soit en limite d'emprise publique, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans toute la zone, l'implantation de bâtiments, d'installations et d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra se faire sur une limite séparative, d'une limite latérale à l'autre, ou avec un retrait minimal de 2 mètres de la limite séparative.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 10 m au moins .

- des limites des zones U et AU à vocation mixte.
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

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

Les bâtiments non jointifs doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 m, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveau de comble habitable sur rez-de-chaussée (R + un seul niveau de combles aménagées).

La hauteur des constructions à usage d'activités ainsi que les équipements collectifs autorisés dans le secteur Ns, à l'exception des éléments techniques de la construction, est limitée à 9 m au faîtage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Principe général

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

SONT INTERDITS:

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, ...).
- tout pastiche ou référence à une architecture étrangère à la région
- les teintes vives ou agressives, ainsi que le blanc
- les constructions annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris,...) réalisés avec des moyens de fortune ou de récupération.

Les matériaux de façade et de couverture des diverses extensions, vues du domaine public, doivent être identiques à ceux du bâtiment principal existant ou à créer.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les vérandas sont autorisées.

2) Dispositions particulières

Façade des constructions à usage d'habitation:

A l'exception des serres, les matériaux dominants des murs extérieurs sont la brique de terre cuite naturelle ou tout autre matériau de dimension, d'aspect ou de teintes similaires. Toutefois, en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Toitures:

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter au moins deux versants de pente au moins égale à 35° et être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et les teintes rouges de la tuile.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres.

Bâtiments annexes:

Les annexes à l'habitation principale doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci.

Les annexes isolées peuvent être couvertes de tôle nervurée de couleur sombre.

Les citernes de gaz liquéfié ou mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Clôtures.

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

Les clôtures seront constituées soit:

- de grilles doublées ou non d'une haie vive,
- d'un grillage conforté d'une haie vive;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les bâtiments, à usage autre que l'habitat et les équipements publics, des surfaces suffisantes doivent être réservées:

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services .
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations visées ci-dessous et les haies vives rendues obligatoires à l'article 11 doivent être constituées d'essences locales.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations, obligatoires ou non doivent être constituées d'essences locales.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.