

CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages où l'on trouve quelques habitations.

La zone comprend :

- un secteur Na peut accueillir des équipements à caractère de loisir ou de tourisme d'intérêt collectif, ne comportant que des ouvrages de superstructure très limités et compatibles avec l'environnement,
- un secteur Nj accueille des jardins familiaux,
- deux sous-secteurs Np et Nap identifient un secteur concerné par le périmètre de protection des captages d'eau potable de Saint-Martin-au-Laërt, Salperwick et Tilques (zone plus vulnérable).

La zone est concernée par le risque naturel d'inondation, décrit et localisé au rapport de présentation. Le risque inondation est également cartographié au niveau du règlement graphique (Zones Inondées Constatées - Atlas des Zones Inondables). Il est vivement conseillé de prendre des précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la sécurité des personnes.

La zone est également concernée par le risque naturel (aléa moyen) de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des argiles. Ce risque est cartographié au niveau du règlement graphique. Il est vivement conseillé de prendre des précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la stabilité des ouvrages et des constructions.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, hormis ceux prévus à l'article N 2.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Les équipements et constructions publics compatibles avec la destination de la zone.

2 – Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU :

- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation,
- 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.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés, dans la limite de 50 % de Surface Hors Œuvre Nette supplémentaires, par rapport à la surface existante à la date d'approbation du présent document,
- La construction de bâtiments annexes ou de dépendances
- Les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, les piscines sur la même unité foncière que l'habitation principale,
- Les travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants (tels que la transformation en gîtes ruraux, salles de réception, ateliers d'artisanat) dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone.
- La construction de bâtiments agricoles contigus à des sièges d'exploitation situés dans la zone.

3 – Les abris pour animaux, dans le respect de l'article N9 et N11.

- 4 – La construction de bâtiments agricoles contigus à des sièges d'exploitation existants (ou situés sur la même unité foncière).
- 5 – En secteur Na, sont seuls autorisés :
- les prescriptions énoncées au 2 – (relatives aux habitations traditionnelles existantes),
 - les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la fréquentation touristique du marais :
 - l'emprise des constructions sera nécessairement limitée (article N 9),
 - les installations culturelles et socio-éducatives ayant pour objet la promotion, la connaissance du milieu naturel dans la mesure où leur taille et leur nature n'altèrent pas la qualité écologique et paysagère du site.
- 5 – En secteur Nj, sont seuls autorisés les abris à outils, dans le respect de l'article N9 et N11.
- 6 – Dans les secteurs Np et Nap sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions de l'arrêté préfectoral de protection des captages de Saint-Martin-au-Laërt, Salperwick et Tilques (zone plus vulnérable ; cf l'arrêté préfectoral dans les Annexes du PLU), et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

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, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

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 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

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

II - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme 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 ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

3 - Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

IV - Eaux résiduaires

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

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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) 75 mètres de l'axe des RD 943 et RD 1042
- b) 5 mètres par rapport à l'alignement des voies,
- c) 7 mètres des berges des voies d'eau classées wateringues ou non et du domaine public fluvial

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ou d'une installation au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points ($H \leq L$) et jamais être inférieure à 3 mètres, cette distance minimum peut être ramenée à 2 mètres en cas de 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 DES CONSTRUCTIONS

Les abris pour animaux ne pourront excéder 20 m² par unité foncière.

En secteur Na, l'emprise au sol des constructions ou installations ne pourra dépasser 12 m² par unité foncière.

Les abris à outils en zone Nj ne pourront excéder 12m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7,50 mètres à l'égout de la toiture.

Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

Cette disposition ne s'applique pas aux hangars agricoles, ni aux établissements publics.

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

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par le paysage existant et le site.

Sont notamment interdits :

- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris 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 coffrets techniques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

- Pour les abris pour animaux et les abris à outils, les couleurs doivent être choisies dans les teintes foncées.

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 LIBRES ET DES PLANTATIONS

I - Espaces verts protégés

Dans les espaces verts protégés figurés au plan, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Ces plantations feront l'objet d'un traitement paysager.

II - Obligation de planter

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés (à raison d'un buisson, arbuste ou arbre au moins par 25m²) et devront faire l'objet d'un traitement paysager.

2 - Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ou coffrets techniques, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placés 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 seront d'essences locales et 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.)

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

contenu du message

de "Pascal DUPUIS" <P.DUPUIS@ca-stomer.fr>
à "Saint martin au laert urba (urbaville.sml@orange.fr)" <urbaville.sml@orange.fr>
date 25/05/12 11:29
objet Réponse parking parcelle ZC8

Bonjour

Concernant le stationnement, à priori pas d'interdiction, pour la confection d'un parking par contre, en m'appuyant sur le chapeau de zone qui dispose que : « *Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages* », il est indispensable d'interdire la matérialisation du parking (enrobé, gravier, etc...) *Zone Circulation 3,5 t*

Cordialement



Pascal DUPUIS

Service Instructeur

Application du Droit des Sols

Communauté d'Agglomération de Saint-Omer

BP 20079

62968 LONGUENESSE Cedex

03.21.11.60.70