

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 NA

(zone permissive)

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle équipée ou non réservée à une urbanisation à court et moyen terme :

- à vocation d'habitat (1 NA1 et 1 NA2).
- à vocation d'activités économiques compatibles avec l'habitat (1 NA3).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 NA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis dans l'ensemble de la zone (1NA1 + 1NA2 + 1NA3)

- Les équipements d'infrastructure et de superstructure ainsi que les équipements collectifs.
- Les affouillements et exhaussements du sol rendus indispensables pour la réalisation des constructions et installations autorisées.
- Les lotissements et opérations groupées comprenant ou non des logements (individuels ou collectifs), des équipements collectifs des commerces et des services sous réserve que :
 - o le projet ne contrarie pas l'aménagement du reste de la zone par enclavement d'autres terrains.
 - o l'opération prenne en compte l'ensemble des contraintes d'aménagement de la zone d'extension dans le cadre d'un plan de composition d'ensemble respectant les orientations d'un schéma d'intention.
- Les reconstructions après sinistre, ou d'un bâtiment ayant conservé son caractère d'habitabilité dans la limite de 250 m² de superficie hors œuvre nette totale, sous réserve que la reconstruction soit édifiée sur la même parcelle et qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements.

Toutefois, après sinistre, la reconstruction à l'identique pour les bâtiments dont la superficie hors œuvre nette initiale est supérieure à 250 m² est autorisée.

- Les bâtiments annexes (de faible volume) et les garages liés aux constructions existantes.

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve que soient prises en compte les contraintes d'aménagement de l'ensemble de la zone dans le cadre d'un plan de composition d'ensemble respectant les orientations d'un schéma d'intention.
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidarité ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitations existantes dans la limite de 250 m² de superficie hors œuvre nette totale.

Sont également admis dans le secteur 1 NA3 :

- Les constructions, agrandissements ou reconstructions à usage d'activités économiques situées dans le hameau des "5 chemins" au Nord/Ouest du centre village et dans le sous-secteur de l'entrée ouest du village prenant en compte les contraintes d'aménagement de l'ensemble de la zone dans le cadre d'un plan de composition d'ensemble.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables ces établissements dans la zone.
- Les constructions à usage de bureaux, de services ou commerces, s'ils constituent un complément indispensable à un établissement d'activités.
- La création de dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations et ne soient pas visibles de la voie publique.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements.

ARTICLE 1 NA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 1 NA1.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 NA3 - ACCES ET VOIRIE

a) 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 doivent être adaptés à l'opération et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération de la situation de cette voie dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment, ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères) et ne peuvent desservir plus de 10 logements.

ARTICLE 1 NA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux dispositions en vigueur. Ce système de traitement devra pouvoir être supprimé en cas de réalisation ultérieure d'un réseau collectif d'assainissement auquel toute construction devra être accordée, aux frais du pétitionnaire.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence, de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'installation de réserves d'eau pluviales est obligatoire. Elles doivent être enterrées et destinées à un usage non alimentaire.

c) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires 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.

3. Distribution EDF - GDF - PTT - Télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les lotissements et opérations groupées, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles du domaine public.

ARTICLE 1 NA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Secteurs 1 NA1 et 1 NA2

Il n'est pas fixé de règle.

Secteur 1 NA3

Les terrains destinés à la construction de bâtiments à usage d'activités auront une superficie minimale de 1000 m².

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'immeubles existants, de division pour réalisation de garages ou pour l'implantation de constructions liées aux réseaux de distribution (EDF - PTT...).

ARTICLE 1 NA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitations doivent être implantées :

- en observant un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD 916a.
- en observant un recul minimum de 6 mètres *et maximum de 8 mètres* à l'alignement des autres voies.

Cependant, dans le cas de constructions groupées ou de lotissements, ce recul peut être modulé en fonction de la composition du projet.

Secteur 1 NA3

Sous-secteur des « cinq chemins »

Les constructions d'activités économiques doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 916a.

Sous-secteur de l'entrée ouest du village

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 916a. Cette marge de recul est indiquée au plan de zonage. Par ailleurs, aucun dépôt, de quelque nature, ne pourra être réalisé dans cette bande de 35 mètres.

Pour l'ensemble de la zone (1NA1 + 1NA2 + 1NA3)

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

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

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

ARTICLE 1 NA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVESLimites séparatives des terrains

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 de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction à usage d'habitations en limite séparative est autorisée :

a) à l'intérieur d'une bande de 15 mètres comptés à partir :

- de la marge de recul définie de l'article 1 NA6.
- de la limite de constructibilité (lotissements).

b) à l'extérieur de cette bande :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur au droit des limites séparatives n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel initial.
- lorsque des constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume.
- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment, sensiblement équivalent en hauteur et en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative.
- lorsqu'il s'agit de bâtiments de faible volume annexés à l'habitation et dont la hauteur n'excédera pas 3,20 mètres à l'égout du toit, l'implantation du bâtiment sera à 1 mètre minimum d'une des limites séparatives afin de permettre des plantations ne dépassant pas 2 mètres, entre le bâtiment projeté et la limite séparative.

Lorsqu'il s'agit d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieure au prospect minimum du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

ARTICLE 1 NA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre les deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 1 NA9 - EMPRISE AU SOL

Pour les secteurs 1NA1 et 1NA2

Il n'est pas fixé de règle.

Pour le secteur 1 NA3

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitations, ne pourra excéder 40% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions d'activités économiques, y compris celle de tous les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60 % de la surface totale du terrain.

Pour l'ensemble de la zone (1NA1, 1NA2 et 1NA3)

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

ARTICLE 1 NA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteur 1 NA1

Aucune construction à usage d'habitation ne doit comprendre plus d'un rez-de-chaussée avec combles aménageables (R+1c), et la hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau de la chaussée mesurée en son axe au droit de la construction.

Secteur 1 NA2

Aucune construction à usage d'habitation ne doit comprendre plus d'un rez-de-chaussée avec combles aménageables (R+1c), et la hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau de la chaussée mesurée en son axe au droit de la construction.

Secteur 1 NA3

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités ne peut excéder 8 mètres à l'égout des toitures par rapport au niveau du terrain naturel (à l'exception des installations spécifiques : types silos, cheminées ou autres rattachées aux installations).

Dans l'ensemble de la zone (1NA1 + 1NA2 + 1NA3)

En cas de réalisation d'une construction à usage d'habitation avec une toiture terrasse relevant d'un programme architectural bioclimatique, la hauteur de la construction ne devra pas excéder 6,50 mètres par rapport au niveau de la chaussée mesurée en son axe au droit de la construction.

Ces règles de hauteur ne concernent pas les édifices publics (salle polyvalente - bâtiments scolaires...), culturels ainsi que la reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction à l'identique est autorisée.

ARTICLE 1 NA11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

Le permis de construire (ou déclaration préalable) 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.

2. Dispositions particulières pour toute la zone (1NA1 + 1NA2 + 1NA3)

- a) L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.
- b) Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.
- c) Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- d) En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle. Les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc...) sont autorisées, ainsi que les abris de jardin en bois avec une couverture en matériaux sombres à l'exclusion de bandeaux bitumineux et de revêtement en fibro ciment naturel.
- e) Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.
- f) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

g) Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées.

h) Les clôtures nouvelles doivent être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales pouvant être doublées d'un grillage édifié derrière la haie.
- soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs sobres pouvant comporter un mur bahut ou non d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale.
- soit par des clôtures pleines maçonnées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale et n'excédant pas 2 mètres.
- soit par des clôtures de bois ou en plastique à claire-voie.

La hauteur des clôtures en front à rue est limitée à 1,20 mètre.

- i) Les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui de la construction et ne pourront pas excéder 2 mètres de haut et 3 mètres de longueur à partir de la construction.
- j) La cote de seuil finie ne pourra en aucun cas avoir une différence de niveau supérieure à 0,80 mètre par rapport au niveau de l'axe de la chaussée au droit de la construction à l'exception des constructions situées de part et d'autre de la rue d'Hondschoote (zone 1 NA2) pour lesquelles une altitude ne dépassant pas 1,20 mètre est tolérée.
- k) Les murs extérieurs des constructions à usage d'habitations devront être majoritairement réalisés en briques pour les façades sur rue ainsi que les pignons vus depuis les voies publiques.
- l) Les toitures des constructions à usage d'habitations seront réalisées en tuile ; l'emploi de la tuile rouge ordinaire est recommandé, toutefois les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres (serres, vérandas,... exclus). Les dispositifs solaires sont autorisés en toiture.
- m) Les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées à deux versants dont la pente sera au moins égale à 40° ; les coyaux ou brisis sont tolérés.
- n) Dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural innovant (de type HQE), la mise en œuvre de matériaux autres que la brique et la tuile est tolérée. Egalement, dans le cadre d'un plan de composition d'ensemble, des toitures terrasses ou à quatre versants pourront être autorisées.
- o) Les combles prévus à l'article 1 NA10 ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.
- p) Les garages en sous-sol sont interdits.

Pour le secteur 1 NA2

Tenant compte de la topographie des lieux, les constructions érigées dans ce secteur pourront comprendre un garage semi-enterré.

- q) Les percements des portes et fenêtres pour les constructions à usage d'habitations seront de proportion verticale.
- r) Les lucarnes seront de proportion verticale et seront situées dans le tiers inférieur de la toiture d'habitation.
- s) Les cheminées en saillie sur les façades de pignons doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Secteur 1 NA3

- Pour les constructions à usage d'activités dont l'emprise au sol est supérieure à 500 m², un plan de coloration des façades devra accompagner toute demande de permis de construire.
- Lorsque l'activité sur la parcelle le justifie, les clôtures pleines n'excédant pas 2 mètres de haut peuvent être autorisées, sous réserve que leur aspect s'intègre au bâti environnant, et ce, uniquement pour le sous-secteur des « 5 Chemins ».
- Pour le sous-secteur de l'entrée ouest du village, aucune construction et installation (clôture, portail) ne sera tolérée à l'intérieur du cône de vision porté au plan de zonage.

3. Adaptations liées à la mise en œuvre de programmes architecturaux bioclimatiques (pour toute la zone).

Pour les constructions nouvelles, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).

Dans ce cas, les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées.

De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés) ;

Pour les extensions des constructions existantes, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).

Dans ce cas, les extensions peuvent comporter une toiture terrasse ou à faible pente.

De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés).

L'extension devra être réalisée en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment.

ARTICLE 1 NA12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1 NA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Règles générales de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts ou des rideaux d'arbres à hautes tiges.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts.

Secteur 1 NA1

En limites Ouest et Sud de la zone d'extension urbaine de la rue de l'Europe, afin de ménager une transition entre la zone agricole et la future zone d'habitat, un écran paysager d'une largeur de 5 mètres devra être créé.

Cet écran paysager devra être composé d'une association d'une haie d'essences locales et d'arbres de moyennes tiges.

Secteur 1 NA3

- La création ou l'extension de bâtiments à usage d'activités est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure le long des limites de l'unité foncière.
- Des rideaux de végétation seront plantés afin de mieux intégrer les bâtiments trop volumineux ou dont l'aspect n'est pas en complète harmonie avec le paysage.

Sous-secteur de l'entrée ouest du village

L'écran de verdure à réaliser le long des limites de l'unité foncière est symbolisé sur le plan de zonage par un espace boisé à créer. Cet espace boisé à créer sera constitué d'une haie d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres pouvant contenir quelques arbres de moyennes tiges.

Le cône de vision porté au plan de zonage prendra la forme d'une prairie fleurie et ne devra comporter aucune plantation (arbre, haie).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 NA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage d'habitations.

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est égal à 0,6 dans le secteur 1 NA3 pour uniquement les constructions d'activités économiques.

Pour les constructions existantes, la surface afférente à l'amélioration des conditions d'habitabilité des occupants (création de WC, de salle de bains...) n'est pas soumise au coefficient d'occupation du sol dans la limite de 5 m² par logement, conformément à l'article 112-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 NA15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.