

# **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, Ng, Ni, Nr, Ngrt, Nrt**

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

Le secteur Ng, affecté d'un indice "g", identifie la partie du golf de Thumeries Moncheaux implantée sur le territoire.

Le secteur Ni, affecté d'un indice "i", identifie une zone naturelle soumise à des risques d'inondations.

Le secteur Nr, affecté d'un indice "r", identifie une zone naturelle identifiant un axe de ruissellement.

Les secteurs Nrt et Ngrt, affectés d'un indice "rt", identifient les zones soumises à des risques technologiques.

## 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 autres que ceux définis à l'article 2.

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

*Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :*

*Dans toute la zone N, à l'exception des secteurs Ni et Nr :*

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou nécessaires à des travaux de lutte contre les inondations ;
- Les équipements publics de faible importance tels que les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF sont autorisés à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement.

*Dans le secteur Ng, sont en sus autorisés :*

- Les constructions et installations liées au golf de Thumeries-Moncheaux et notamment à l'accueil ou à la restauration des sportifs ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires à l'exploitation des installations autorisées.

*Dans le secteur Ngrt, sont autorisées en sus des constructions et installations autorisées dans toute la zone N :*

- Les installations liées au golf de Thumeries Moncheaux sans création de surface hors œuvre nette.

*Dans les secteurs Ni et Nr, seuls sont autorisés :*

- Les affouillements et exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessaires aux travaux hydrauliques visant à gérer les eaux pluviales, ou à la lutte contre les inondations ;
- Les clôtures sous condition de présenter une perméabilité supérieure à 95% et de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- Les équipements publics de faible importance tels que les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  1. leur implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation est impossible ;
  2. ils font l'objet d'une mise en sécurité vis-à-vis du risque d'inondation ;
  3. des mesures sont prises en vue de leur bonne intégration dans l'environnement.

## 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

#### I - Accès

*Définition :*

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

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

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

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

## II - Voirie

### *Définition :*

*Pour l'application des règles ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :*

- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;*
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.*

*En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.*

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

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE**

### **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 collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### **II - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales telles que tranchée d'infiltration, noues... Si la nature des sols ne le permet pas, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé. Le débit de fuite des eaux pluviales ne doit alors pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.

### **III - Eaux usées**

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.

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

### **1. Par rapport aux voies de desserte :**

Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure à 3,20m peuvent être implantées à 1 mètre minimum par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction après sinistre, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes implantées en deçà de la marge de recul fixée par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

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

### ***Principe général :***

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ).

Cette marge d'isolement ne peut être inférieure à 4 mètres.

### ***Règles particulières :***

Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure à 3,20m peuvent être implantées à 1 mètres minimum des limites séparatives.

## **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.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### *1. Construction à usage d'habitation :*

Les constructions ne devront pas comporter plus d'un niveau habitable au-dessus du rez-de-chaussée, le second niveau pouvant s'inscrire dans des combles aménageables.

### *2. Pour les autres constructions :*

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres mesurés au faîtage ou à l'acrotère. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif et aux installations nécessaires aux services publics.

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

Pour toute construction, le permis de construire 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.

### Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

### Les Toitures

#### ***Pour les constructions destinées à l'habitation :***

- Constructions principales, extensions et **annexes accolées**

Les toitures des constructions pourront être :

- plates : les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être végétalisées,
- avec une pente supérieure à 40 degrés par rapport à l'horizontale sauf
  - pour la réalisation des brisis et des coyaux ;
  - pour les annexes accolées à la construction.

Les toitures seront, de préférence, constituées de matériaux de type tuiles.

Les toitures seront de teinte rouge orangé ou de teinte sombre à l'exception du noir.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas.

L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée.

□ Annexes **non accolées** aux constructions principales

Les toitures des constructions doivent être en harmonie avec celles des constructions principales.

Pour les annexes :

- les toitures plates sont autorisées,
- la pente des toitures sera inférieure à 40°

L'emploi de matériaux de type tôle ondulées est interdit.

***Pour les autres constructions :***

Les toitures des constructions ne doivent pas nuire à leur environnement immédiat. Pour les constructions supérieures à 30m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute, la pente principale des toitures devra être supérieure à 10° par rapport à l'horizontale sauf lorsque les toitures sont végétalisées.

**Les clôtures**

• Nature des clôtures :

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.

• Hauteur des clôtures

En front à rue, la hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m de hauteur. La partie pleine de ces clôtures ne peut dépasser 0,80m.

**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.

**Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols**

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnements par logement hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

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

Non réglementé