

VII. REGLEMENT ACTUEL DE LA ZONE 1AUa

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

SECTION I CARACTERE DE LA ZONE NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Caractère de la zone

I) VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés réservés pour l'urbanisation future de la commune où ne sont admis que les lotissements et opérations groupées.

II) RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

Le sol argileux de la commune est sensible à la dessiccation, il est vivement recommandé aux constructeurs de procéder au chaînage des constructions principales.

Dans une bande de 300m de part et d'autre de la plateforme de l'autoroute A2, les constructions exposées au bruit des voies de 1ère catégorie, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n°95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 28 février 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

A l'intérieur de la zone, des sites archéologiques sensibles ont été repérés. Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint Sauveur, Avenue du Bois, 59651 Villeneuve d'Asq, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contre-venant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

ARTICLE 1AUa 1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole,
- L'ouverture de carrières,

- La création de terrains de camping, caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagés,
- Le camping-caravanage,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tirs et les pistes de karting,
- Le stationnement de caravanes, d'anciens véhicules, d'abri, autre qu'à usage public, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non,
- Les affouillements et exhaussement du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

ARTICLE 1AUa 2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Sont autorisées :

Par anticipation sur l'urbanisation future, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré compte tenu des taxes, contributions et participations exigibles, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- des constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble et de lotissements.

Un programme minimum de 5 lots ou de 5 logements est obligatoire par opération.

- les constructions à usage de commerce, artisanat, de bureaux et de services sous réserve qu'elles ne compromettent pas un aménagement rationnel ultérieur de la zone et à condition qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services.
- des équipements, installations, aménagements et les constructions liés aux services et équipements publics et d'intérêt collectif.
- des aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les groupes de garage individuels de plus de deux garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n°99-756, n°99-

757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

En l'absence de réseau, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il n'est autorisé qu'à condition que :

- les eaux soient dirigées vers une installation de type fosse toutes eaux et filtre à sable drainé, conforme aux prescriptions en vigueur ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- être conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

TELECOMMUNICATIONS / ELECTRICITE / TELEVISION / RADIODIFFUSION

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

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de la parcelle.

ARTICLE 1AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Pour les terrains ne disposant pas d'un assainissement collectif, la superficie moyenne des parcelles doit être de 700 m² par opération.

ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m et maximum de 25 m par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à l'exception de la RD 49.

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m et maximum de 25 m par rapport à la limite d'emprise de la RD49.

Toute construction doit être implantée à plus de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 inférieur à 4m.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 15 m comptés à partir de la limite d'emprise publique ou des reculs minimum imposés,
- à l'extérieur de cette bande lorsqu'il s'agit de constructions annexes dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 m et dont la pente des toitures ne dépasse pas 45°.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant. Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m, réalisés en bois ou dans les mêmes matériaux que ceux de l'habitation, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Pour les implantations liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME 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.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées...

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est fixée à 30% de la surface totale du terrain.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+combles aménageables ou R+1).

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 m au faîtage.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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 (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings)...
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Aspect des constructions à usage d'habitation

- Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale, ainsi que les murs, les toitures des bâtiments annexes et les ajouts,
- Les toitures principales devront comporter au moins deux versants dont l'angle d'inclinaison doit être au minimum de 40°. Pour les annexes accolées ou non à l'habitation, à l'exception des vérandas dont la pente n'est pas réglementée, une pente de toiture plus faible pourra être tolérée sans jamais être inférieure à 15°,
- Les toitures devront être couvertes de tuiles. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux constructions liées au réseau de distribution. Les abris de jardin seront recouverts de tuiles identiques à celles de l'habitation ou tout matériau de teinte sombre à l'exception des bardeaux bitumineux qui sont interdits.

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les constructions seront obligatoirement réalisées en brique d'un coloris choisi en harmonie avec l'architecture régionale.

b) Clôtures :

En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,20 m et être constituée soit de dispositifs grillagés confortés de haies vives soit de murets d'une hauteur de 80 cm maximum, surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grilles ;
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur de 80 cm maximum, surmontés ou non de grilles ;
- de grillages confortés de haies vives ;
- sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation, de murs pleins.

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.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80 m.

Les clôtures en plaque de béton sont interdites.

c) Citernes et postes électriques :

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

Les postes électriques doivent être réalisés en brique d'un coloris choisi en harmonie avec l'architecture régionale.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées soit en réseau sur façade, soit en souterrain. Dans tous les cas, le constructeur ou promoteur consultera la Direction Régionale des Télécommunications ou EDF préalablement à tous travaux.

ARTICLE 1AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatif à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage d'activité, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement ;
- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'ensemble.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera exigé une place de stationnement par logement.

ARTICLE 1AUa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Outre les espaces voués à la circulation et au stationnement des véhicules, des espaces communs de détente, réellement aménagés devront concerner une superficie d'un seul tenant au moins égal à 5% de celle du terrain utilisé dans le cadre d'une opération groupée supérieure ou égale à 5000 m².

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Dans les opérations d'ensemble, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUa 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

VIII. REGLEMENT MODIFIE DE LA ZONE 1AUa

(les parties modifiées sont inscrites en rouge)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

SECTION I CARACTERE DE LA ZONE NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Caractère de la zone

I) VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés réservés pour l'urbanisation future de la commune **à court ou moyen terme**. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux et aux équipements sous forme d'un projet d'aménagement d'ensemble.

II) RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

Le sol argileux de la commune est sensible à la dessiccation, il est vivement recommandé aux constructeurs de procéder au chaînage des constructions principales.

Dans une bande de 300m de part et d'autre de la plateforme de l'autoroute A2, les constructions exposées au bruit des voies de 1ère catégorie, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n°95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 28 février 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

A l'intérieur de la zone, des sites archéologiques sensibles ont été repérés. Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint Sauveur, Avenue du Bois, 59651 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contre-venant sera passible des peines prévues à l'article 322-3-1 du code pénal.

Aléa retrait gonflement des sols argileux

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des sols argileux qualifiés d'aléa faible à fort (aléa fort recensé sur le bourg). Il est fortement recommandé la réalisation d'études géotechniques avant tout projet de construction.

Aléa sismique

La commune est concernée par un risque de sismicité modérée : niveau 3.

ARTICLE 1AUa 1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole,
- L'ouverture de carrières,
- Les hébergements hôteliers tels que le camping, le caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tirs et les pistes de karting,
- Le stationnement de caravanes, d'anciens véhicules, d'abri, autre qu'à usage public, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non,
- Les affouillements et exhaussement du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

ARTICLE 1AUa 2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Sont autorisées :

Par anticipation sur l'urbanisation future, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré compte tenu des taxes, contributions et participations exigibles, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble. ~~et de lotissements.~~
~~Un programme minimum de 5 lots ou de 5 logements est obligatoire par opération.~~
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux ~~et de services~~ sous réserve qu'elles ne compromettent pas un aménagement rationnel ultérieur de la zone et à condition qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services.
- des équipements, installations, aménagements et les constructions liés aux services et équipements publics et d'intérêt collectif.
- des aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Les groupes de garage individuels de plus de deux garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

2) Voirie

Les futures voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Aucune voirie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres minimum. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque les caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement (sens unique, aménagement de sécurité...).

Les caractéristiques des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Dans le cas où une voie en impasse ne pourrait être évitée, cette dernière sera aménagée dans sa partie terminale afin :

- de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (ramassage des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie...),
- et d'être prolongée facilement lors une phase d'urbanisation ultérieure.

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) Eaux industrielles

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3) Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines reliées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau...) ou les réseaux pluviaux est strictement interdite.

b) Eaux résiduelles des 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.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.

Dans ce but, les aménageurs et les propriétaires examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration dans le sous-sol. Toutes les eaux pluviales privatives doivent être collectées et traitées de manière individuelle.

L'installation d'un système de récupération des eaux de pluie est recommandée.

En cas d'impossibilité technique de gérer les eaux pluviales à la parcelle, le rejet vers le réseau public pourra être autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire et du respect de ses prescriptions (débit de fuite limité à 2 l/s/ha).

En aucun cas, les eaux pluviales privatives ne seront renvoyées vers le réseau public d'eaux usées.

4) Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision)

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de la parcelle.

ARTICLE 1AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 5 mètres minimum à compter de la limite d'emprise de la voie. Pour les constructions implantées à l'angle de deux voies, cette disposition ne s'applique qu'à la façade ou au pignon principal de la construction, le recul de l'autre façade ou pignon pouvant être ramené à 3 mètres.

En complément, toute construction doit être implantée avec un recul de :

- 10 mètres minimum à compter de la limite d'emprise de la RD n°49,
- 10 mètres minimum à compter de la limite d'emprise de la voie ferrée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics (distribution d'énergie...) ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite de la voie, sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée,
- à l'extérieur de cette bande, lorsqu'il s'agit de constructions annexes dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 3,20 m au faîtage.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres, pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics (distribution d'énergie...) ou d'intérêt collectif seront implantées en limites séparatives ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites, sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+Combles aménageables ou R+1).

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 m au faîtage.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

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, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1) Façades

Le principe général est de permettre l'utilisation de matériaux, de couleurs et de formes innovantes sans compromettre l'harmonie ni avec l'environnement immédiat ni avec le corps du bâtiment principal dans le cas d'annexes et d'extensions.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre liés à une démarche environnementale et thermique ou à l'utilisation d'énergie renouvelable est autorisé.

Le matériau bois est autorisé en partie ou en totalité des façades de la construction. Le bois sera choisi parmi les essences qui grisonnent avec le temps, ou lasuré en ton naturel ou clair.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings,...),
- les imitations de matériaux telles que la fausse brique, les faux pans de bois, les rondins de bois...
- les bardages métalliques,
- les couleurs vives quel que soit le type de matériau utilisé.

2) Toitures / Couvertures

La pente des toitures n'est pas réglementée. Les toitures terrasses sont autorisées si elles démontrent l'expression d'une démarche architecturale et environnementale.

Excepté pour les toitures terrasses, les couvertures des constructions principales seront traitées en tuiles ou en ardoises, ou en matériaux d'aspect analogue (excepté les panneaux tuiles).

D'autres matériaux de couvertures peuvent être admis pour les bâtiments annexes et les extensions, sous réserve de leur intégration dans l'environnement immédiat.

Les capteurs solaires devront présenter une bonne insertion paysagère.

3) Clôtures

La pose de plaques de béton et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) sont strictement interdits.

*** Les clôtures sur rue et dans la marge de recul** auront une hauteur maximale de 1,50 m et devront être constituées soit :

- d'un muret d'une hauteur de 0,80m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grilles, lisses,...),
- de grilles ou de panneaux rigides,

- et/ou d'une haie vive.

* **Sur les autres limites séparatives**, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m et devront être constituées soit :

- d'un muret d'une hauteur de 0,50m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grilles, lisses,...),
- de grilles ou de panneaux rigides,
- d'un grillage souple,
- et/ou d'une haie vive.

Les murs d'intimité seront tolérés et seront réalisés dans les mêmes matériaux que la construction principale. Ils ne pourront excéder 2 m de hauteur et 5 m de longueur à partir de la façade arrière de la construction principale.

De façon générale, 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.

4) Installations diverses

Les ouvrages techniques tels que citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service doivent être masqués par des écrans de verdure et être placés de façon à éviter toute vue directe depuis l'espace public.

Les ouvrages techniques tels que les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions environnantes.

Les paraboles, récepteurs et systèmes aérothermiques (pompes à chaleur...), devront être placés au mieux pour éviter toute vue directe depuis l'espace public et toute gêne de voisinage.

ARTICLE 1AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatif à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage d'activité, **de commerce et de bureau**, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement (**y compris le garage**),
- ~~— à l'usage des visiteurs, une place de stationnement par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'ensemble.~~

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera exigé une place de stationnement par logement.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, une réflexion devra être portée afin d'assurer un minimum de places de stationnement à l'usage des visiteurs, en futur domaine public.

ARTICLE 1AUa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

~~Outre les espaces voués à la circulation et au stationnement des véhicules, des espaces communs de détente, réellement aménagés devront concerner une superficie d'un seul tenant au moins égal à 5% de celle du terrain utilisé dans le cadre d'une opération groupée supérieure ou égale à 5000 m².~~

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues aux accès et aux stationnements seront traitées en espace vert (engazonnement, plantations, jardin d'agrément ou potager...).

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Dans les opérations d'ensemble, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Les essences d'arbres et d'arbustes seront choisies de préférence parmi les essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUa 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 1 à 13.

IX. REGLEMENT ACTUEL DE LA ZONE 1AUb