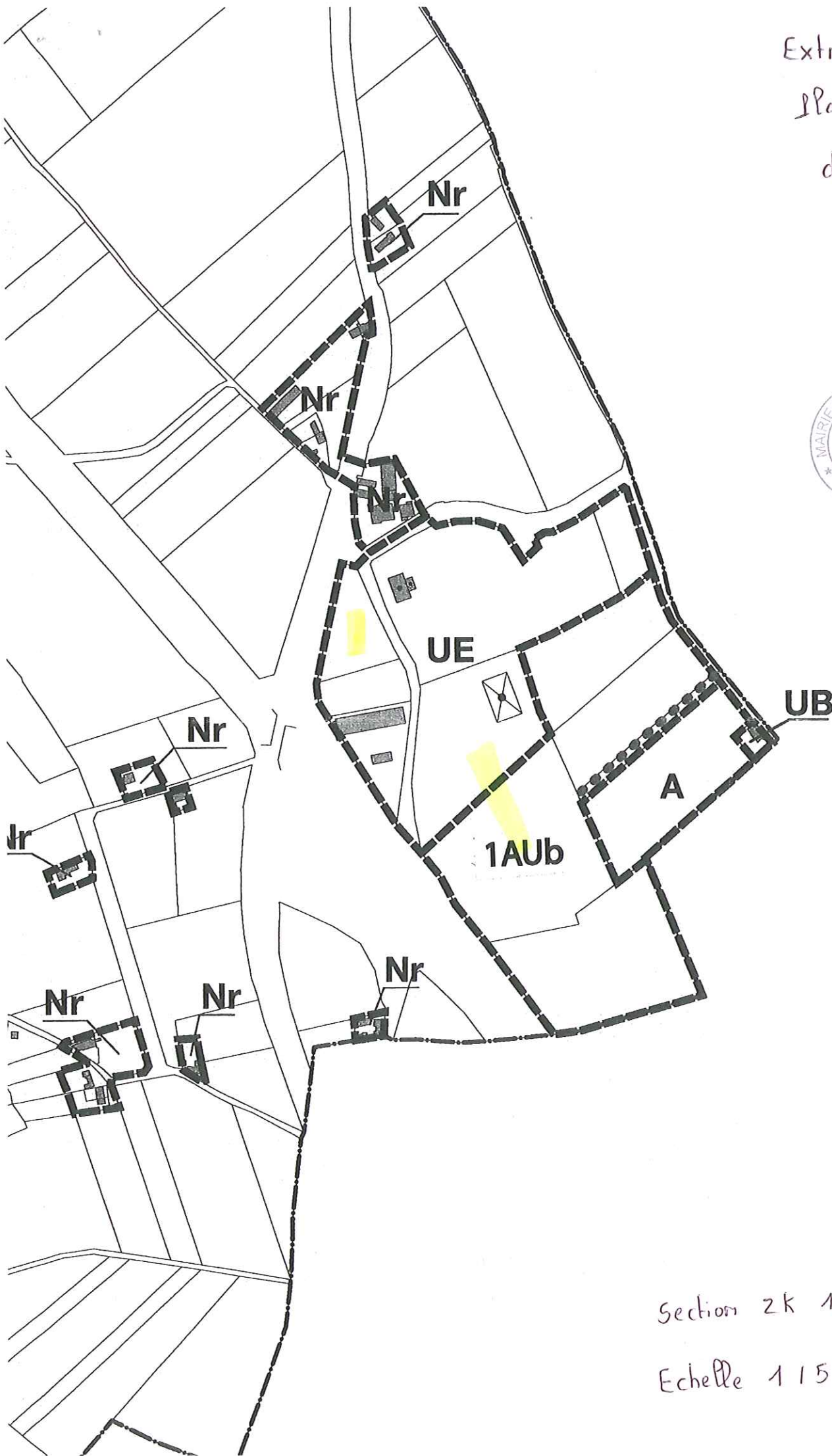


Extrait du
Plan de Zonage
du Plan
local
d'Urbanisme



Section 2K 150 - 154

Echelle 1/5000^e

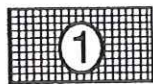
LÉGENDE



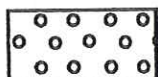
Limite de zone



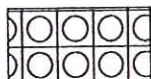
Limite de secteur



Emplacement réservé
avec n° de référence

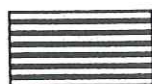


Servitude instituée au titre de l'article
L123-1-16° du Code de l'Urbanisme
instituant l'obligation de réaliser, dans
chaque programme de logements
20% de logement locatif social.



Espace boisé classé

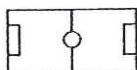
Eléments repérés au titre de l'article
L123-1-7 du Code de l'Urbanisme



Patrimoine à préserver



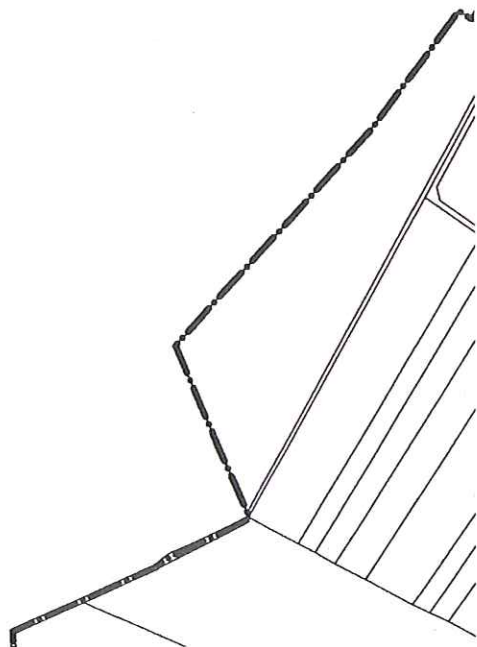
Haie à préserver ou à créer



Constructions positionnées par le bureau d'études

Mise à jour le : 17 août 2005

PGN ® Département du Nord, "Origine Cadastre. © Droits de l'Etat Réservés"





Zone 1AUb

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone spécifique réservée à une urbanisation à court terme dont la vocation future est d'accueillir des activités économiques.

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.

Découverte archéologique

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, 59650 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 contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Protection contre les nuisances sonores

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de l'autoroute A 25, 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 aux Articles L571-9 et L571-10 du Code de l'environnement relatifs à la lutte contre le bruit, complétés par les arrêtés préfectoraux du 15 octobre 2001 relatif au classement des routes départementales infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Prise en compte des risques naturels

L'ensemble de la commune peut être affectée par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à la sécheresse pour lesquels un PPR a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 13 février 2001. Il est conseillé de se reporter à la fiche « retrait-gonflement des sols argileux » du chapitre I.2-31 du Rapport de présentation pour s'informer sur les mesures de prévention existantes. Dans l'attente de l'approbation du PPR, il pourra être fait utilisation de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol. Le PPR, une fois approuvé, s'imposera au document d'urbanisme au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

Patrimoine à protéger

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant « élément de patrimoine végétal à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation d'exécution de travaux au titre des coupes et abattages conformément à l'article R130-2 du code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine végétal à protéger ».

III- APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

La zone est concernée par l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et toute installation dans une bande de 100 m. de part et d'autre de l'autoroute A25 et dans une bande de 75m. de part et d'autre de la Route Départementale RD947.

Il est toutefois possible de déroger à ces règles dès lors que des règles justifiées et motivées, contenues dans le PLU attestent de la prise en compte des nuisances, de la sécurité ainsi que de la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage.

Ces cinq points ont été pris en compte lors de la procédure et figurent au document "orientations d'aménagement". Certaines règles ont été intégrées au présent règlement.

ARTICLE 1Aub 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES :

SONT INTERDITS :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine végétal à protéger

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2 :

- tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine végétal à protéger
- les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un «élément de patrimoine végétal à protéger »
- l'abattage et l'élagage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »

ARTICLE 1Aub 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT AUTORISES :

- des établissements à usage d'activités industrielles, artisanales de services et de bureaux comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier aux inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- des constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'article 11 et qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est liée au fonctionnement des équipements nécessaires pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues ou liés à la réalisation de bassins destinés à défendre les biens contre les incendies.
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- des bâtiments annexes et des garages sous réserve qu'ils soient liés aux habitations.
- les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve qu'elles soient liées à l'activité autorisée
- des clôtures.

Dispositions particulières relatives « aux éléments de patrimoine végétal à protéger »

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 13, l'abattage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » n'est autorisé que lorsqu'il présente, individuellement ou collectivement, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

ARTICLE 1AUb 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1) ACCES

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

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

Tout accès direct sur l'A25 et ses bretelles d'accès est interdit

Les voies et places internes seront librement ouvertes à la circulation publique automobile et piétonne, elles devront permettre l'accès aux véhicules de secours, de service public ou de livraison.

2) VOIRIE

Les voiries devront être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies 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).

ARTICLE 1AUb 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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.

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.

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 examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire vers un réseau collecteur, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

A défaut de ce réseau, les constructions ne sont admises qu'à 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 de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1Aub 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE 1Aub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade sur rue des constructions doit être implantée :

- avec un recul compris entre 50 mètres minimum et 70 mètres maximum par rapport à l'axe de l'autoroute A25 et de ses bretelles.

- avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies, y compris par rapport à la limite d'emprise de la RD 947.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

Les dispositions du présent article s'appliquent également aux voies privées existantes ou à créer.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

Des implantations différentes de celle définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des « éléments de patrimoine à protéger ».

ARTICLE 1Aub 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 5m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

Des implantations différentes de celle définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des « éléments de patrimoine à protéger ».

ARTICLE 1AUb 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 ne peut être inférieure à 4m.

ARTICLE 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUb 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AUb 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE GENERAL :

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (toitures végétalisées, capteurs ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture).

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : parpaings, béton cellulaire, carreaux de plâtre)
- Les murs aveugles en façade sur l'A25.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

a) ASPECT DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Les toitures doivent être traitées avec des couleurs proches de celles des façades. Toute inscription sur les toitures est interdite.

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

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

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

Les matériaux et les couleurs utilisées devront constituer un ensemble harmonieux. La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante. Il lui sera préféré des teintes plus foncées ou des tons blanc cassé, crème ou gris clair. Les couleurs vives sont interdites y compris pour les menuiseries.

Le bois est autorisé pour les façades.

b) ASPECT DES LOGEMENTS DE FONCTIONS

Les logements de fonction devront être intégrés au corps du bâtiment principal à vocation d'activité.

L'architecture des logements de fonction sera de même nature que celle du bâtiment principal (toiture, matériaux, teintes).

Sont interdits : les constructions de type pavillonnaire, les toitures à forte pente, les matériaux tels que la tuile ou l'ardoise.

c) **LES BATIMENTS ANNEXES**, visibles du domaine public, doivent être réalisées en harmonie avec celle-ci.

d) **LES AIRES DE STOCKAGE** devront être réalisées de manière à éviter leur vision directe depuis l'A25

e) **LES CITERNES DE GAZ LIQUEFIE OU A MAZOUT**, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

f) **LES CLOTURES**

Les clôtures devront se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et couleur :

- hauteur : 2.00 m
- teinte : vert foncé
- forme : grilles ou grillages rigides doublées côté rue d'une haie vive composée d'essences locales.

g) **TELECOMMUNICATIONS / ELECTRICITE / TELEVISION / RADIODIFFUSION**

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

ARTICLE 1Aub 12 – OBLIGATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Seul le stationnement des véhicules légers est autorisé en façade de l'A25, dans une bande de 10 mètres de large

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

Le pétitionnaire devra prévoir le stationnement des poids lourds à l'arrière du bâtiment principal

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, des logements de fonction et des visiteurs.

ARTICLE 1Aub 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, circulation, aire de service, stationnement et installations doivent être aménagés en espaces verts dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10% de la superficie totale du terrain.

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

Les aires de stationnement découvertes doivent être masquées par des écrans de verdure.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Toutes les marges de recul définies aux articles 6 et 7 devront être constituées soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol) soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L123.1 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les linéaires de « haies à préserver » :

Les haies préservées en vertu de l'art. L123-1 7° ne pourront pas être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'une construction d'habitation , nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente , d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager ;
- Création d'un bâtiment agricole ou industriel avec l'engagement d'élaborer un projet d'intégration paysagère du bâtiment ;
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

ARTICLE 1Aub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.



Zone UE

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée destinée à accueillir des activités artisanales et industrielles

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.

Découverte archéologique

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, 59650 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 contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Prise en compte des risques naturels

L'ensemble de la commune peut être affectée par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles liés à la sécheresse pour lesquels un PPR a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 13 février 2001. Il est conseillé de se reporter à la fiche « retrait-gonflement des sols argileux » du chapitre I.2-31 du Rapport de présentation pour s'informer sur les mesures de prévention existantes. Dans l'attente de l'approbation du PPR, il pourra être fait utilisation de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol. Le PPR, une fois approuvé, s'imposera au document d'urbanisme au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

Protection contre les nuisances sonores

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de l'autoroute A 25, 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 aux Articles L571-9 et L571-10 du Code de l'environnement relatifs à la lutte contre le bruit, complétés par les arrêtés préfectoraux du 15 octobre 2001 relatif au classement des routes départementales infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

III- APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

La zone est concernée par l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des espaces déjà urbanisés, toute construction et toute installation dans une bande de 100 m. de part et d'autre de l'autoroute A25 et dans une bande de 75m. de part et d'autre de la Route Départementale RD947.

S'agissant ici d'un espace déjà urbanisé, la zone UE n'est pas concernée par l'application des reculs fixés à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES :

SONT INTERDITS :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT AUTORISES :

- des établissements à usage d'activités industrielles, artisanales, de services et de bureaux comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier aux inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- des constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est liée au fonctionnement des équipements nécessaires pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues ou liés à la réalisation de bassins destinés à défendre les biens contre les incendies.
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- des bâtiments annexes et des garages sous réserve qu'ils soient liés aux habitations,
- les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve qu'elles soient liées à l'activité autorisée
- des clôtures

ARTICLE UE 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

ACCES

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

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

Tout accès direct à l'A25 et à ses bretelles d'accès est interdit.

Les voies et places internes seront librement ouvertes à la circulation publique automobile et piétonne, elles devront permettre l'accès aux véhicules de secours, de service public ou de livraison.

VOIRIE

Les voiries devront être réalisées avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies 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).

ARTICLE UE 4 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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.

Eaux résiduaires 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.

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 examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisantes, le rejet des eaux pluviales devra se faire vers un réseau collecteur, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

A défaut ce réseau, les constructions ne sont admises qu'à 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 de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UE 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement (eaux usées, eaux vannes) ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, les constructions ne pourront s'implanter que sur des unités foncières d'une superficie minimale de 700m².

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

La façade sur rue des constructions doit être implantée :

- avec un recul de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A25.
- avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies, y compris de la limite d'emprise de la RD 947

Lorsqu'il s'agit 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 du bâtiment existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

ARTICLE UE 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 5m.

Lorsqu'il s'agit 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 du bâtiment existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

ARTICLE UE 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 ne peut être inférieure à 4m.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principe général :

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (toitures végétalisées, capteurs ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture).

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses posées à champ, carreaux de plâtre, parpaings, béton cellulaire)
- Les murs aveugles en façade sur l'A25.

Dispositions particulières :

a) ASPECT DES BATIMENTS A USAGE D'HABITATION

Les toitures doivent être traitées avec des couleurs proches de celles des façades. Toute inscription sur les toitures est interdite.

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

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

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

Les matériaux et les couleurs utilisées devront constituer un ensemble harmonieux. La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante. Il lui sera préféré des teintes plus foncées ou des tons blanc cassé, crème ou gris clair. Les couleurs vives sont interdites y compris pour les menuiseries.

Le bois est autorisé pour les façades

b) ASPECT DES LOGEMENTS DE FONCTIONS

Ils devront être intégrés au corps du bâtiment principal à vocation d'activité.

L'architecture des logements de fonction sera de même nature que celle du bâtiment principal (toiture, matériaux, teintes).

Sont interdits : les constructions de type pavillonnaire, les toitures à forte pente, les matériaux tels que la tuile ou l'ardoise.

c) LES BATIMENTS ANNEXES

Les annexes, visibles du domaine public, doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale.

Les citernes de 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.

d) Les aires de stockage devront être réalisées de manière à éviter leur vision directe depuis l'A25

e) LES CLOTURES

Les clôtures devront se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et couleur :

- hauteur : 2.00 m
- teinte : vert foncé
- forme : grilles ou grillages rigides doublées côté rue d'une haie vive composée d'essences locales.

f) TELECOMMUNICATIONS / ELECTRICITE / TELEVISION / RADIODIFFUSION

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

ARTICLE UE 12 – OBLIGATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le pétitionnaire devra prévoir le stationnement des poids lourds à l'arrière du bâtiment principal

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, 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 UE 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, circulation, aire de service, stationnement et installations doivent être aménagés en espaces verts dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10% de la superficie totale du terrain.

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 à feuillage persistant.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement de plus de 200 m².

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Toutes les marges de recul définies aux articles 6 et 7 devront être constituées soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol) soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.