

ZONE 1AUa

PRÉAMBULE

I VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés réservés pour une urbanisation future mixte de la commune.

La zone comprend un secteur 1AUa₁. Il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés réservés à la fois pour une urbanisation future mixte et l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs.

La zone comprend un secteur 1AUa₂. Il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés réservés à une urbanisation future mixte dans lequel des densités plus importantes sont autorisées.

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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Mouvement de terrains :

La zone est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait – gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'y adapter les techniques de construction. La commune a fait l'objet, les 1er avril 1992 et 9 décembre 1996, d'arrêtés interministériels de catastrophes naturelles.

Zonage archéologique

Des zones présentant un intérêt au titre de l'archéologie ont été définies par arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004.

A l'intérieur de ces zones, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles – service régional de l'archéologie du Nord-Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 1AUa -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdits :

La création de bâtiments et installations liées à des nouvelles activités industrielles.

La création de nouvelle exploitation agricole et de bâtiments d'élevage.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets comme par exemple pneus usés, vieux chiffons, ordures,

La création de terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,

Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,

L'ouverture et l'exploitation de carrière,

Les éoliennes sauf les éoliennes de pompage.

ARTICLE 1AUa -2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement :

- les constructions à usage d'habitation

- les constructions ou installations autres que l'habitat, sous réserve des interdictions énumérées à l'article 1AUa 1 et des conditions ci-après:

– La création et l'extension de bâtiments liées à des établissements à usage d'activités artisanale, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

– Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale, commerciale ou de service.

– Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

- les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUa- 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

DÉFINITIONS :

Accès

« 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. »

Voirie

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

1/ 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.

2/ 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 et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte. »

I - ACCES

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès se fasse sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Dans tous les cas, la largeur de plate-forme de la voirie ne peut être inférieure à 6 m.

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

ARTICLE 1AUa - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit être 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

a- eaux usées

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées doit respecter ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers les dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

b- eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 2 litres par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée, réservoirs) pourra être imposée.

Il pourra également être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

ARTICLE 1AUa - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

DANS LE SECTEUR 1AUa₁ :

La façade à rue des constructions principales devra s'implanter avec un retrait minimal de 7 m. et maximal de 30 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

Les extensions et constructions annexes pourront être implantées avec un recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, identique ou supérieur à celui de la construction principale. Toutefois, dans le cas de constructions à l'angle de deux voies et lorsque le recul est obligatoire, ce recul est ramené à un mètre au minimum de la limite d'emprise de la voie de moindre importance

DANS LE RESTE DE LA ZONE :

La façade à rue des constructions principales doit être implantée:

- avec un recul minimal de 7 mètres et maximal de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer
- avec un recul identique à la construction voisine la plus proche de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, sans que ce recul ne puisse excéder 20 mètres.

DANS TOUTE LA ZONE

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication,...), à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface hors œuvre brute, pourront être implantés soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

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

DANS LE SECTEUR 1AUa₁ :

Les constructions et les installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation 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 inférieure à 4 m.

Peuvent s'implanter en limite séparative, les constructions ou installations dont la hauteur n'excède pas 3,20 m au droit de cette limite et dont la pente de toiture n'excède pas 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite séparative concernée.

DANS LE RESTE DE LA ZONE :

La construction en limite séparative est autorisée à l'intérieur d'une bande de 15 m comptés à partir de la marge de recul minimum imposée à l'article 1 AUa6.

Lorsque les constructions ou les installations observent un retrait par rapport à la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation 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 inférieure à 4 m.

Au-delà de cette bande de 15 m comptés à partir de la marge de recul minimum imposée à l'article 1 AUa6, peuvent s'implanter en limite séparative, les constructions ou installations dont la hauteur n'excède pas 3,20 m au droit de cette limite et dont la pente de toiture n'excède pas 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite séparative concernée.

Les annexes, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

DANS TOUTE LA ZONE :

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) dont la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface hors œuvre brute pourront s'implanter soit en limite séparative soit en recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

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

Les constructions sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du rez-de-chaussée.
- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite si un des deux bâtiments n'excède pas 3,5 m au faitage ou si des contraintes techniques sont dûment justifiées.

ARTICLE 1AUa - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DANS LE SECTEUR 1AUa₁ :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage principal d'habitation et à 60% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage sportif et de loisirs.

DANS LE SECTEUR 1AUa₂ :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface totale de l'unité foncière.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 30% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage principal d'habitation

L'emprise au sol maximale des constructions à usage de commerces et de services est fixée à 60% de la surface totale de l'unité foncière.

DANS TOUTE LA ZONE :

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUa - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements.

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance, sur une hauteur d'un mètre, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées...

Une tolérance maximum de 2 m est admise lorsque la hauteur relative telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, pour obtenir une continuité de lignes d'égout en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines, ou pour tenir compte éventuellement de pointes de pignons en façade.

Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

HAUTEUR ABSOLUE

DANS LE SECTEUR 1AUa₁ :

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

La hauteur des constructions à usage sportif et de loisirs, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 15 mètres au point le plus haut.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, soit un niveau droit sur rez-de-chaussée plus un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des constructions à usage d'activité, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 9 mètres au point le plus haut.

DANS TOUTE LA ZONE :

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas d'extension de constructions ou d'installations existantes, la hauteur maximale pourra être égale à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise comme par exemple souches de cheminées, antenne.

ARTICLE 1AUa - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions Générales :

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 (comme par exemple briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
l'utilisation de matériaux dégradés, comme par exemple parpaings cassés, tôles rouillées,
les bâtiments annexes sommaires, comme par exemple clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Dispositions particulières :

1- Pour les constructions à usage principal d'habitation :

a) Murs extérieurs :

Les murs extérieurs des constructions doivent être réalisés majoritairement (minimum 70% du total des surfaces) en briques de terre cuite dans la gamme des rouges ou en tout autre matériau d'aspect, de mise en œuvre et de teinte rigoureusement identiques.

L'utilisation d'autres matériaux –comme par exemple le bois, la pierre, le béton - est autorisée dans la limite de 30% du total des surfaces.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine et l'harmonie générale de la façade.

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

b) Toitures

Les toitures des constructions principales devront comporter au moins deux versants.

La pente de toiture des constructions principales devra respecter une pente qui devra être supérieure ou égale à 35 degrés, avec ou sans brisis. Toutefois, les toitures terrasses ou monopentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 30% de la surface couverte.

La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.

Les toitures terrasses et les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les toitures devront être couvertes de tuiles de teinte uniforme dans les tons rouge, rouge-nuancé ou noir, d'ardoises ou de tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux toitures équipées de panneaux solaires.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Toute inscription sur les toitures est interdite.

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

c) Ouvertures

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés soit par des lucarnes (jacobine, capucine ou lucarne-pignon) à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment –ou du bâtiment à vocation d’habitat présent sur l’unité foncière- notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.

2- Constructions à usage d'activité

Les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont des matériaux finis d’aspect, de teinte ou d’appareillage similaire à des matériaux finis comme par exemple maçonnerie de brique, bardage bois, acier laqué, aluminium.

Sont interdites les teintes blanc, blanc cassé ou toute autre couleur vive.

Les matériaux de toiture, autres que la tuile de terre cuite, devront être de couleur sombre dans la gamme des gris anthracite.

3- Clôtures

En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 m et être constituées soit de dispositifs à claire voie confortés de haies vives soit de murets d’une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.

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

de dispositifs à claire voie;

de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d’une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non de grilles ;

des grillages confortés de haies vives ;

sur une longueur maximale de 5 m comptés à partir de la façade arrière de l’habitation, de murs pleins édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en bois.

4- autres dispositions :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics. Les stockages et dépôts extérieurs devront être positionnés de manière à être invisibles des espaces publics. En cas d’impossibilité, ils devront être masqués par des dispositifs adéquats comme par exemple des haies, des murets.

Aucune des dimensions d’une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les postes électriques et les chaufferies d’immeubles et autres locaux techniques doivent s’harmoniser aux constructions avoisinantes.

5 - Aménagement des abords :

Électricité, téléphone, télécommunications

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

Dans les opérations d’ensemble, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain.

ARTICLE 1AUa - 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions, individuelles à usage d'habitation, il sera exigé code au minimum 2 places de stationnement automobile par logement.

AUTRES CONSTRUCTIONS

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 service.

ARTICLE 1AUa - 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Aires de stationnement

Toutes les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 50 m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation (cette superficie permet le stationnement d'environ 2,5 véhicules). Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement ou à ses abords immédiats. En cas de plantations réalisées sur l'aire de stationnement, elles seront réalisées dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules. Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non bâti. Les plantations seront réalisées dans les circulations de d'un groupe de garages, dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules.

EN SUS DANS LE SECTEUR 1AUA 1 :

L'emploi des résineux est interdit dans les haies.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

ARTICLE 1AUa - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

REMARQUES :

Trame viaire et organisation

L'aménagement de ce secteur cherchera la cohérence de l'ensemble formé par les deux zones : la zone 2AUa sera aménagée en continuité et en cohérence avec la zone 1AUa.

L'organisation interne de la zone 1AUa devra avoir sa propre cohérence dans l'attente de l'urbanisation de la zone 2AUa. A terme, une rue ou un accès piéton permettra de relier la rue des Jonquilles à la rue Barthou.

La trame viaire de la zone 2AUa sera composée de une ou deux voies parallèles à la rue Barthou et perpendiculaires à une ou deux nouvelles voies qui se connecteront à la rue Barthou.

Les connexions piétonnes avec le centre du bourg seront assurées par :

- un cheminement entre la RD 955 et la rue Barthou
- un cheminement le long de la zone 1AUa entre la rue Barthou et la rue des Jonquilles.

Ces deux liaisons visent d'une part à mettre en valeur et poursuivre le cheminement existant sur certaines portions et d'autre part de mettre en valeur le micro-relief.

L'aménagement prend en compte le réseau d'assainissement, d'eau potable et d'électricité au droit des zones 1AUa et 2AUa, qui est suffisant pour permettre l'ouverture de cette zone à l'urbanisation.

Traitement qualitatif

Le pré-carré sera laissé ouvert sur l'espace commun de détente, ce qui permet de souligner et mettre en valeur le micro-relief. Le fait de ne pas bâtir ce pré-carré entre dans les principes forts d'urbanisation de ce secteur.

Les abords de ces deux zones seront traités qualitativement. En effet, la rue Barthou sera plantée. Il est également envisagé de traiter de manière qualitative (plantations, espaces publics) la marge de recul inscrite en zone 2AUa.

Espace commun de détente

Un espace commun de détente sera aménagé dans la zone 2AUa entre la rue Barthou et la RD 955, tout en étant parallèle au cheminement piéton créé. Cette localisation offre un petit recul par rapport au micro-relief et souligne la direction du cheminement.

Mixité sociale de l'habitat

L'urbanisation de la zone devra observer une certaine mixité sociale de l'habitat en offrant des logements et des lots de taille variables permettant la primo accession, du logement locatif et des lots libres de constructeurs.

La densité des logements sera plus importante aux abords de la rue de la ferme Ste Barbe.