

Modification du Plan Local d'Urbanisme Dossier d'enquête publique



Règlement écrit modifié

«Vu pour être annexé à la délibération du
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Dechy,
Le Maire,

Etude réalisée par :



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

Groupe
auddicé



SOMMAIRE

Sommaire.....	1
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
 TITRE II — DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	14
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	21
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	26
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	29
 TITRE III — DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh	38
 TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	40
 TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	45
 TITRE IV - ANNEXES.....	50

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L. 123-1, L. 123-2, R. 123-16 à R. 123-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1— CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de DECHY.

ARTICLE 2 —PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : R. 111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

ARTICLE 3 — DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

1 - Les zones urbaines (zones U). Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

a) Les zones urbaines dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

- **La zone UA** : zone urbaine centrale affectée à l'habitat et aux services,
 - o **le secteur UA_c** soumis à un aléa cavités souterraines
 - o **le secteur UA_r** en renouvellement urbain
- **La zone UB** : zone urbaine de densité moyenne
 - o **le secteur UB_c** soumis à un aléa cavités souterraines
 - o **le secteur UB_i** soumis à un aléa inondation
 - o **le secteur UB_{ei}** d'activité économique soumis à un aléa inondation

- o **le secteur UBr** en renouvellement urbain.
- **La zone UE** : zone d'activité économique
 - o **le secteur UEa** d'activités économiques à vocation principale d'artisanat, de services et de commerce
 - o **le secteur UEb** d'activités économiques à vocation principale d'industrie et de logistique
 - o **le secteur UEbc** d'activités économiques à vocation principale d'industrie et de logistique soumis à un aléa cavités souterraines
- **La zone UH** : zone urbaine dédiée aux équipements de santé
- **La zone UL** : zone d'équipements publics
 - o **le secteur ULv** d'accueil des gens du voyage

2 - Les zones à urbaniser (zone AU) : Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- **La zone 1AUh** : zone d'urbanisation future à court terme à vocation principale d'habitat ;
- **La zone 2AUh** : zone d'urbanisation future à long terme à vocation principale d'habitat.

3 - Les zones agricoles (zone A) : Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Cette zone comprend des terrains non équipés protégés du fait de leur valeur économique agricole.

- **La zone A : zone agricole**
 - o **le secteur Ae** de développement éolien
 - o **le secteur Ai** de centre équestre
 - o **le secteur Ap** de transition paysagère
 - o **le secteur Apr** de transition paysagère et couvert par un périmètre de protection de captage

4 - Les zones naturelles et forestières (zone N) : Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels :

- **La zone N : zone naturelle et forestière**
 - o **le secteur Ne de la sous-station SNCF**
 - o **le secteur Nj** de jardins familiaux
 - o **le secteur Nzh** concerné par les zones à dominante humide du SDAGE
 - o **le secteur NI** à vocation de loisirs

- o **le secteur Nli** à vocation de loisirs et soumis à un aléa inondation
- o **le secteur NLzh** à vocation de loisirs et concerné par les zones à dominante humide du SDAGE
- o **le secteur Nr** couvert par un périmètre de protection de captage
- o **le secteur Nrzh** couvert par un périmètre de protection de captage et concerné par les zones à dominante humide du SDAGE

2- Les documents graphiques font apparaître :

- Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le document n°3 au tableau des « emplacements réservés » et reportés sur le plan.
- Secteurs affectés au domaine public ferroviaire dans lesquels les dispositions du PLU ne sont pas applicables aux constructions techniques indispensables au fonctionnement du Service Public ; en ce qui concerne les autres constructions liées au fonctionnement du Service Public et celles liées à l'exploitation ferroviaire correspondant aux activités de stockage, entreposage et conditionnement, les dispositions du PLU sont applicables, limitées toutefois aux articles 6-7-10 et 11 du corps de règle de la zone traversée.

ARTICLE 4 — ADAPTATIONS MINEURES

1- Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des « adaptations mineures » à l'application stricte de l'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

2- Bâtiments existants de toute nature :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non-conformité de cet immeuble et les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

3- Lotissements et opérations groupées :

Des dispositions pour les articles 6, 7 et 8 du règlement sont admises dans le cas de constructions à édifier dans les lotissements ou opérations groupées.

Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

- ⇒ **ALIGNEMENT** : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.
- ⇒ **BÂTIMENTS ANNEXES** : Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière. Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ...
- ⇒ **CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** : (art. R.123-9 du code de l'urbanisme) Habitation ; Hébergement hôtelier ; Bureaux ; Commerce ; Artisanat ; Industrie ; Exploitation agricole ou forestière ; Fonction d'entrepôt et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ⇒ **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** : le coefficient d'occupation du sol (COS) qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes, susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (...) Cf. art. R.123-10 du Code de l'urbanisme.
- ⇒ **CLÔTURE D'INTIMITÉ** : la clôture d'intimité est la clôture accolée à la construction principale qui permet de couper les vis-à-vis et donc de préserver son intimité.

- ⇒ **SURFACE DE PLANCHER** : La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. La « surface de plancher » et la surface taxable adoptée en loi de finances rectificative pour 2010 pour arrêter la base d'imposition de la taxe d'aménagement partagent la même définition de base. L'absence d'intégration des murs extérieurs contribue à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Le recours à des techniques d'isolation faisant appel à des murs épais ou à des doubles parois ne se traduira plus par une perte en terme de droits à construire.
- ⇒ **EMPRISE AU SOL** : L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, terrasses, débords de toiture, ...) ; Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m².
- ⇒ **EMPRISES PUBLIQUES** : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.
- ⇒ **EXTENSION** : Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.
- ⇒ **FAÇADE DE CONSTRUCTION** : Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.
- ⇒ **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** : La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade (les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur). Le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan à 45° partant de ce point. Ce volume ainsi défini au-dessus du sommet de façade, peut comprendre aussi bien des combles aménagés que des attiques, ainsi que des toitures terrasses. Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux. Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit.
- ⇒ **LIMITES SÉPARATIVES** :
 - limites latérales : Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.
 - limites de fonds de parcelles : Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès véhicule, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle. Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.
- ⇒ **RETRAIT** : La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7 des règlement de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleils, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors œuvre brute et dont le

dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...).

- ⇒ UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN : Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé.
- ⇒ VOIE : La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les espaces verts d'accompagnement, les espaces plantés ou paysagers, les trottoirs plantés,... associés à la voirie, sont considérés comme de la voirie à part entière ; la règle de l'article 6 de chaque zone leur est applicable.

TITRE II — DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone-urbaine centrale à caractère d'habitat, de commerces et d'équipements.

Elle comporte deux secteurs :

- le secteur UAc soumis à un aléa cavités souterraines et sur lequel des affaissements de terrains sont susceptibles d'intervenir, il conviendra d'adapter les techniques de construction à la nature du sol
- le secteur UAr en renouvellement urbain

A titre d'information cette zone est concernée par le risque engins de guerre.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravane, d'abris autres qu'à usage public, de dépôts de matériaux divers.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.
- Les terrains de camping et de caravanage aménagés.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage d'entrepôt.
- l'installation d'un nouveau siège d'exploitation.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances ou pollutions qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés.
- pour les sites recensés sur la base de données BASIAS du BRGM des études complémentaires sur la pollution des sols devront être menées avant tout aménagement. Si elle s'avérait nécessaire, la dépollution devra être assurée par le porteur de projet.

En plus, dans le secteur UAc, il est recommandé au pétitionnaire d'avoir recours à un professionnel qui devra formuler les types d'essai, leur nombre et leur implantation pour assurer la faisabilité du projet, dans le cadre de ces prescriptions. Les dispositions constructives des dessertes des réseaux de fluides souples (eau potable, gaz, eaux usées, électricité, etc.) intégreront les mouvements de terrain associées à la présence de cavités et éviteront ainsi qu'ils ne soient endommagés en cas de survenance ou qu'ils ne constituent une source de danger ou d'aggravation du risque.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1 - ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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.

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

2 - VOIRIE

L'emprise des voies, publiques ou privées, à créer 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 caractéristiques minimales de voiries ouvertes à la circulation automobile sont :

Emprise = 8 mètres, chaussée = 5 mètres toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement

Les voies en impasse sont interdites sauf dans le cas d'impossibilités techniques dument justifiées de réalisation d'un bouclage. Dans le cas d'une impasse, la recherche systématique d'un bouclage piétonnier sera réalisée. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre les cheminements doux en direction d'une ou plusieurs voies existantes et à tout véhicule (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 - ALIMENTATION EN EAU INDUSTRIELLE

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, en accord avec les autorités compétentes.

3 - ASSAINISSEMENT

a) eaux pluviales

Les eaux pluviales (eaux de toiture) issues du terrain, de ses constructions et aménagements doivent être gérées sur la parcelle. Seule la part résiduelle de celles ci ne pouvant pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Des dispositifs permettant la réutilisation des eaux pluviales seront mis en place tant que faire se peut. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une impossibilité technique dument justifiée d'une gestion des eaux pluviales sur la parcelle, les aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

L'infiltration des eaux pluviales est interdite dans le secteur UAc.

b) eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel, raccordable au réseau futur, doit être installé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

c) eaux résiduaires industrielles

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

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement doivent être rejetées conformément aux conditions législatives et réglementaires en vigueur.

4 AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits. Dans les lotissements et permis groupés, tous les réseaux doivent être souterrains.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN BORDURE DE VOIE

Toutes les constructions à usage principal doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'une partie du bâtiment à édifier, sous réserve que ce retrait soit compris dans une bande de 0 à 5 mètres à compter de l'alignement,
- soit, en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines non frappée d'alignement.

Tout ou partie des constructions peut être implanté à l'alignement ou avec un recul d'au moins 0,10 mètre dans le cas :

- d'une construction annexe à la construction principale (exemple d'un garage, d'un abri de jardin, d'une véranda, etc.),
- d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU qui ne respecte pas les règles ci-dessus : dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue, ou à l'emplacement des bâtiments existants,
- d'une reconstruction après sinistre au même emplacement d'un bâtiment qui ne respectait pas les règles ci-dessus à la date d'approbation du PLU,
- d'une construction, d'une installation ou d'un aménagement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lieu de culte, salle de réception, salle de sport, etc.).

En outre, le recul doit être d'au moins 70 mètres par rapport à l'axe de la RD 500 pour les constructions à usage d'habitation, cette distance étant ramenée à 40 mètres pour les autres constructions.

Dans le secteur UAr, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 0,10 mètre. Les débords et saillies à 80 cm maximum sont admis sur le domaine public.

2- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation, doivent être implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport à la limite des emprises publiques ferroviaires.

Pour les constructions de locaux à usage d'activité présentant un lien direct avec l'exploitation ferroviaire, l'implantation en limite séparative avec le domaine ferroviaire peut être autorisée. Dans cette hypothèse, le pétitionnaire devra apporter la preuve du lien direct de son activité avec l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE UA 7 — IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments contigus à une ou plusieurs limites séparatives est admise :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée de l'alignement.
- à l'extérieur de cette bande :
 - Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction à un bâtiment équivalent en hauteur, déjà contigu à la limite séparative,
 - lorsque les constructeurs voisins sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs équivalents,
 - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal, agricole ou de dépôt dont la hauteur au droit des limites séparatives n'excède pas 3,50 mètres par rapport au sol naturel.

Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Tout ou partie des constructions peut être implanté avec un recul inférieur à 3 mètres (sans jamais être inférieure à 1 mètre) dans le cas :

- de travaux visant à améliorer les conditions de confort et d'utilisation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU,
- d'une reconstruction après sinistre au même emplacement,
- de contraintes techniques à l'extension d'un bâtiment à usage d'activité existant et implanté entre 0 et 3 mètres par rapport à la limite séparative : l'extension devra être réalisée dans le prolongement du bâtiment existant, sans réduire le retrait déjà existant,
- d'une construction, d'une installation ou d'un aménagement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lieu de culte, salle de réception, salle de sport, etc.).

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës. Cette distance peut être réduite dans le cas d'une construction annexe (exemple d'un garage, d'un abri de jardin, d'une véranda, etc.)

Les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent par leur mode d'occupation y être assimilées doivent être disposées de telle sorte qu'il n'en résulte aucune gêne pour les occupants.

ARTICLE UA 9 — EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UA 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone UA, les constructions doivent satisfaire simultanément aux conditions de hauteur relative et de hauteur absolue suivantes :

En secteur UAr, les constructions ne doivent satisfaire qu'aux conditions de hauteur absolue.

1- Hauteur relative

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposée ($H=L$).

Toutefois, 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 20 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements.

2 - Hauteur absolue

La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faitage. Une tolérance est admise pour les cheminées et autres éléments indispensables à la construction. Les constructions à usage d'habitation ne pourront excéder deux niveaux au dessus du rez-de-chaussée.

L'altitude du niveau rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60 mètre par rapport à la voirie sauf en cas de garage enterré ou semi-enterré ou elle peut être portée à 0,90 mètre.

En secteur UAr, la hauteur absolue ne peut dépasser 12 mètres à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions, installations ou aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lieu de culte, salle de réception, salle de sport, etc.).

ARTICLE UA 11— ASPECT EXTÉRIEUR

1- Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc...) sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures, sauf s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble.
- les abris précaires et/ou l'emploi de matériaux de récupération sauf s'ils s'intègrent dans un projet architectural de qualité.

2 - Constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes

Les volumes principaux des constructions à usage d'habitation :

- La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les habitations environnantes ; les vérandas et le recours à des toitures terrasses sont cependant admis lorsqu'ils répondent à un projet architectural de qualité, dans ce cas d'autres matériaux sont admis.
- les garages enterrés ou semi-enterrés ne sont autorisés que lorsque la rampe d'accès au garage (niveau extérieur), n'excède pas 15% ; dans tous les cas, le niveau du seuil du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 mètre et 0,90 mètre au dessus du niveau de la voie.

b) Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation doivent s'accorder avec la construction principale, et respecter l'unité de l'ensemble du bâti; les façades visibles des voies publiques doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps du bâtiment principal.

Des adaptations sont tolérées en cas d'architecture bioclimatique ; capteurs solaires, verrières, serres ou autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés à la construction.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas en secteur UAr.

c) Les constructions à usage d'activités ou de dépôts doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

d) les clôtures :

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, sauf en secteur UAr, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut en matériaux traditionnels (d'aspect pierre ou brique) ou identique à la construction, de 0,80 mètre au maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- soit de grilles ou grillages doublés éventuellement de haies vives composées d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

A l'intersection de deux voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées y compris végétales doivent être établies en entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètres.

Les clôtures d'intimité ne doivent pas excéder 2,60 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, activités marchandes, industrielles ou agricoles...)

e) divers

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les éoliennes domestiques, les moteurs des pompes à chaleur, les moteurs des climatiseurs doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles sont peu visibles des voies publiques.

f) Éléments de patrimoine :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales

constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe "éléments de patrimoine".

ARTICLE UA 12 — STATIONNEMENT

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doivent être assurés en dehors des espaces publics. Ces aménagements seront conçus de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf dans le secteur UAc).

1- Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols à caractère privé :

a - pour les constructions à usage d'habitation : une aire de stationnement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement ; pour les permis comportant plusieurs logements 1 place de stationnement supplémentaire devra être réalisée par tranche de 5 logements, à l'usage des visiteurs.

Pour les constructions de logements financés par un prêt aidé par l'État, une place par logement est exigée. Pour les opérations d'au moins 30 logements, une surface affectée au stationnement des vélos doit être au minimum égale à 3% de la surface de plancher de l'opération dont 2% au moins doivent être accessibles de plain-pied ou à plan incliné.

b — constructions à usage commercial ou de service :

Pour les constructions nouvelles il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher sauf lorsque que celle-ci est inférieure à 100 m². Ce nombre sera au plus de 4 places par 50 m² de surface de plancher. Toutefois, en cas de réalisation de commerces groupés, c'est la superficie de l'ensemble qui est prise en compte pour l'application de la règle.

Pour les réhabilitations de constructions anciennes, il n'est pas fixé de règle.

c – pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif (lieu de culte, salle de réception, salle de sport, etc.), il doit être aménagé entre une place de stationnement pour 3 personnes et une place de stationnement pour 2 personnes pouvant être accueillies par la construction ou l'installation.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur le terrain.

Les groupes de plus de deux garages individuels et les aires de stationnement privées doivent être disposées sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est rendu nécessaire.

2 - Dispositions particulières :

- en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur doit :

- soit aménager, ou faire aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,

- soit acquérir les dites places dans un parc privé,

- soit justifier d'une concession dans un parc public du nombre de places nécessaires

- soit justifier que l'espace public dispose de places suffisantes dans un rayon à moins de 300 mètres du projet, sans que cette occupation ne constitue une entrave au fonctionnement de l'espace public.

ARTICLE UA 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les surfaces libres de constructions et d'aménagements (stationnement, etc.) visibles depuis le domaine public doivent être plantés ou traités en espaces verts.

Les plantations devront être réalisées au moyen d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

ARTICLE UA 14 — POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère principal d'habitat de densité moyenne.

Elle comporte quatre secteurs :

- le secteur UBc soumis à un aléa cavités souterraines et sur lequel des affaissements de terrains sont susceptibles d'intervenir
- le secteur UBi soumis à un aléa inondation

La Zone UBi se situe dans une cuvette protégée par une station de relevage des eaux. Une étude hydraulique détaillée des zones inondables a été réalisée en 2012 par la mission bassin minier et fait ressortir qu'en cas de panne de cette station, une hauteur de submersion serait comprise entre 0,5m et 1,00m.

- le secteur UBei d'activité économique soumis à un aléa inondation
- le secteur UBr en renouvellement urbain.

A titre d'information cette zone est concernée par le risque engins de guerre.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone U et dans les secteurs UBc, UBi, UBei et UBr :

- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravane, d'abris autres qu'à usage public, de dépôts de matériaux divers.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.
- Les terrains de camping et de caravanage aménagés.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- L'installation d'un nouveau siège d'exploitation.

En plus, dans la zone U et les secteurs UBc, UBi et UBr :

- les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage d'entrepôt.

En plus, dans les secteurs UBi et UBei

- les affouillements de sols (hors travaux liés à la construction des bâtiments) et la création de sous sols, de caves, de garages enterrés ou semi-enterrés sont interdits.
- les décharges d'ordures ménagères, industrielles ou agricoles.
- les réseaux d'irrigation, de drainage et leurs équipements.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances ou pollutions qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés.
- pour les sites recensés sur la base de données BASIAS du BRGM des études complémentaires sur la pollution des sols devront être menées avant tout aménagement. Si elle s'avérait nécessaire, la dépollution devra être assurée par le porteur de projet.

En plus, dans le secteur UBei :

- les constructions à usage industriel ou d'entrepôt dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances ou pollutions qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.

En plus, dans les secteurs UBi et UBei :

Les exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux besoins de rehausse pour des raisons de mise en sécurité en rapport au risque inondation et aux travaux de lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales.

Les bâtiments autorisés seront rehaussés de 1 mètre au dessus du point le plus bas du terrain naturel de la parcelle.

En plus, dans le secteur UBc, il est recommandé au pétitionnaire d'avoir recours à un professionnel qui devra formuler les types d'essai, leur nombre et leur implantation pour assurer la faisabilité du projet, dans le cadre de ces prescriptions. Les dispositions constructives des dessertes des réseaux de fluides souples (eau potable, gaz, eaux usées, électricité, etc.) intégreront les mouvements de terrain associées à la présence de cavités et éviteront ainsi qu'ils ne soient endommagés en cas de survenance ou qu'ils ne constituent une source de danger ou d'aggravation du risque.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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.

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

2 - VOIRIE

L'emprise des voies, publiques ou privées, à créer 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 caractéristiques minimales de voiries ouvertes à la circulation automobile sont :

Emprise = 8 mètres, chaussée = 5 mètres toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement

Les voies en impasse sont interdites sauf dans le cas d'impossibilités techniques dûment justifiées de réalisation d'un bouclage. Dans le cas d'une impasse, la recherche systématique d'un bouclage piétonnier sera réalisée. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre les cheminements doux en direction d'une ou plusieurs voies existantes et à tout véhicule (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les secteurs UBi et UBei, les réseaux sensibles à l'eau seront implantés de manière à être protégés.

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 - ALIMENTATION EN EAU INDUSTRIELLE

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, en accord avec les autorités compétentes.

3 - ASSAINISSEMENT

a) eaux pluviales

Les eaux pluviales (eaux de toiture) issues du terrain, de ses constructions et aménagements doivent être gérées sur la parcelle sauf pour les secteurs UBc. Seule la part résiduelle de celles-ci ne pouvant pas être

gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Des dispositifs permettant la réutilisation des eaux pluviales seront mis en place tant que faire se peut. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une impossibilité technique dument justifiée d'une gestion des eaux pluviales sur la parcelle, les aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

L'infiltration des eaux pluviales est interdite dans le secteur UBc.

b) eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel, raccordable au réseau futur, doit être installé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

c) eaux résiduaires industrielles

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

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement doivent être rejetées conformément aux conditions législatives et réglementaires en vigueur.

4 AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits. Dans les lotissements et permis groupés, tous les réseaux doivent être souterrains.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN BORDURE DE VOIE

Toutes les constructions à usage principal doivent être implantées :

- soit à l'alignement (limite d'emprise publique) ou à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement),
- soit avec un retrait d'une partie du bâtiment à édifier, sous réserve que ce retrait soit compris dans une bande de 0 à 5 mètres à compter de l'alignement,
- soit avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la ligne de recul qui s'y substitue
- soit, en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines non frappée d'alignement.

Tout ou partie des constructions peut être implanté à l'alignement ou avec un recul d'au moins 0,10 mètre dans le cas :

- d'une construction annexe à la construction principale (exemple d'un garage, d'un abri de jardin, d'une véranda, etc.),
- d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU qui ne respecte pas les règles ci-dessus : dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue, ou à l'emplacement des bâtiments existants,
- d'une reconstruction après sinistre au même emplacement d'un bâtiment qui ne respectait pas les règles ci-dessus à la date d'approbation du PLU,,
- d'une construction, d'une installation ou d'un aménagement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lieu de culte, salle de réception, salle de sport, etc.).

En outre, le recul doit être d'au moins 70 mètres par rapport à l'axe de la RD 500 pour les constructions à usage d'habitation, cette distance étant ramenée à 40 mètres pour les autres constructions.

Dans le secteur UBr, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 0,10 mètre. Les débords et saillies à 80 cm maximum sont admis sur le domaine public.

Dans le secteur UBei, les constructions à usage industriel et d'entrepôt devront observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.

2- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation, doivent être implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport à la limite des emprises publiques ferroviaires.

Pour les constructions de locaux à usage d'activité présentant un lien direct avec l'exploitation ferroviaire, l'implantation en limite séparative avec le domaine ferroviaire peut être autorisée. Dans cette hypothèse, le pétitionnaire devra apporter la preuve du lien direct de son activité avec l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE UB 7 — IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments contigus à une ou plusieurs limites séparatives est admise :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée de l'alignement.
- à l'extérieur de cette bande :
 - Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction à un bâtiment sensiblement équivalents\$ en hauteur, déjà contigu à la limite séparative,
 - lorsque les constructeurs voisins sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs sensiblement équivalents,
 - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal, agricole ou de dépôt dont la hauteur au droit des limites séparatives n'excède pas 3,50 mètres par rapport au sol naturel.

Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Tout ou partie des constructions peut être implanté avec un recul inférieur à 3 mètres (sans jamais être inférieure à 1 mètre) dans le cas :

- de travaux visant à améliorer les conditions de confort et d'utilisation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU,
- d'une reconstruction après sinistre au même emplacement,
- de contraintes techniques à l'extension d'un bâtiment à usage d'activité existant et implanté entre 0 et 3 mètres par rapport à la limite séparative : l'extension devra être réalisée dans le prolongement du bâtiment existant, sans réduire le retrait déjà existant,
- d'une construction, d'une installation ou d'un aménagement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lieu de culte, salle de réception, salle de sport, etc.).

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës. Cette distance peut être réduite dans le cas d'une construction annexe (exemple d'un garage, d'un abri de jardin, d'une véranda, etc.)

Les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent par leur mode d'occupation y être assimilées doivent être disposées de telle sorte qu'il n'en résulte aucune gêne pour les occupants.

ARTICLE UB 9 — EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UB 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone UB, les constructions doivent satisfaire simultanément aux conditions de hauteur relative et de hauteur absolue suivantes :

En secteur UBr, les constructions ne doivent satisfaire qu'aux conditions de hauteur absolue.

1- Hauteur relative

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposée ($H=L$).

Toutefois, 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 20 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements.

2 - Hauteur absolue

La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres au faitage. Une tolérance est admise pour les cheminées et autres éléments indispensables à la construction. Les constructions à usage d'habitation ne pourront excéder deux niveaux au dessus du rez-de-chaussée.

L'altitude du niveau rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60 mètre par rapport à la voirie sauf en cas de garage enterré ou semi-enterré ou elle peut être portée à 0,90 mètre.

En UBr, la hauteur absolue ne peut dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

Dans les secteurs UBi et UBei, le niveau du premier plancher habitable doit être rehaussé de 1 mètre depuis le niveau du point le plus bas du sol naturel de la parcelle.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions, installations ou aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lieu de culte, salle de réception, salle de sport, etc.).

ARTICLE UB 11— ASPECT EXTÉRIEUR

1- Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc...) sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures, sauf s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble.
- les abris précaires et/ou l'emploi de matériaux de récupération sauf s'ils s'intègrent dans un projet architectural de qualité.

2 - Constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes

Les volumes principaux des constructions à usage d'habitation :

- La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les habitations environnantes ; les vérandas et le recours à des toitures terrasses sont cependant admis lorsqu'ils répondent à un projet architectural de qualité, dans ce cas d'autres matériaux sont admis.
- les garages enterrés ou semi-enterrés ne sont autorisés que lorsque la rampe d'accès au garage (niveau extérieur), n'excède pas 15% ; dans tous les cas, le niveau du seuil du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 mètre et 0,90 mètre au dessus du niveau de la voie.

b) Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation doivent s'accorder avec la construction principale, et respecter l'unité de l'ensemble du bâti; les façades visibles des voies publiques doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps du bâtiment principal.

Des adaptations sont tolérées en cas d'architecture bioclimatique ; capteurs solaires, verrières, serres ou autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés à la construction.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas en secteur UBr.

c) Les constructions à usage d'activités ou de dépôts doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

d) les clôtures :

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, sauf en secteur UBr, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut en matériaux traditionnels (d'aspect pierre ou brique) ou identique à la construction, de 0,80 mètre au maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- soit de grilles ou grillages doublés éventuellement de haies vives composées d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

A l'intersection de deux voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées y compris végétales doivent être établies en entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètres.

Les clôtures d'intimité ne doivent pas excéder 2,60 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, activités marchandes, industrielles ou agricoles...)

Dans les secteurs Ubi et Ubei, les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieur à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

e) divers

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les éoliennes domestiques, les moteurs des pompes à chaleur, les moteurs des climatiseurs doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles sont peu visibles des voies publiques.

Dans les secteurs Ubi et Ubei, les matériaux sensibles à l'eau ne doivent pas être utilisés pour les fondations et les soubassements des bâtiments.

f) Éléments de patrimoine :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe "éléments de patrimoine".

ARTICLE UB 12 — STATIONNEMENT

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doivent être assurés en dehors des voies publiques. Ces aménagements seront conçus de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf dans le secteur UBc).

1- Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

a - pour les constructions à usage d'habitation : une aire de stationnement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement ; pour les permis comportant plusieurs logements 1 place de stationnement supplémentaire devra être réalisée par tranche de 5 logements, à l'usage des visiteurs.

Pour les constructions de logements financés par un prêt aidé par l'État, une place par logement est exigée. Pour les opérations d'au moins 30 logements, une surface affectée au stationnement des vélos doit être au

minimum égale à 3% de la surface de plancher de l'opération dont 2% au moins doivent être accessibles de plain-pied ou à plan incliné.

b — constructions à usage commercial ou de service :

Pour les constructions nouvelles il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher sauf lorsque que celle-ci est inférieure à 100 m². Ce nombre sera au plus de 4 places par 50 m² de surface de plancher. Toutefois, en cas de réalisation de commerces groupés, c'est la superficie de l'ensemble qui est prise en compte pour l'application de la règle.

Pour les réhabilitations de constructions anciennes, il n'est pas fixé de règle.

c – pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif (lieu de culte, salle de réception, salle de sport, etc.), il doit être aménagé entre une place de stationnement pour 3 personnes et une place de stationnement pour 2 personnes pouvant être accueillies par la construction ou l'installation.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur le terrain.

Les groupes de plus de deux garages individuels et les aires de stationnement privées doivent être disposées sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est rendu nécessaire.

2 - Dispositions particulières :

- en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur doit :

- soit aménager, ou faire aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,

- soit acquérir les dites places dans un parc privé, ou justifier d'une concession dans un parc public du nombre de places nécessaires.

Dans les secteurs UBi et UBei, les accès et aires de stationnement de toutes natures seront réalisés avec une structure insensible à l'eau.

ARTICLE UB 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les surfaces libres de constructions et d'aménagements (stationnement, etc.) visibles depuis le domaine public doivent être plantés ou traités en espaces verts.

Les plantations devront être réalisées au moyen d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

ARTICLE UB 14 — POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'activité économique correspondant à la zone d'activités du Luc.

Elle comporte deux secteurs :

- le secteur UEa d'activités économiques à vocation principale d'artisanat, de services et de commerce
- le secteur UEb d'activités économiques à vocation principale d'industrie et de logistique
- le secteur UEbc d'activités économiques à vocation principale d'industrie et de logistique soumis à un aléa cavités souterraines.

A titre d'information cette zone est concernée par le risque engins de guerre.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour la surveillance des établissements ou des services généraux.

L'installation d'un nouveau siège d'exploitation est interdite.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Le sous-secteur UEa est affecté aux P.M.E, entreprises artisanales, entreprises de services. Les commerces y sont autorisés.
- Les sous-secteurs UEb et UEbc sont plus spécialement affecté aux entreprises industrielles et logistiques, qui pourront être raccordées au réseau ferroviaire. Les P.M.E, entreprises artisanales, entreprises de services, d'hôtellerie-restauration et les commerces hors CDEC y sont autorisés.

Le secteur ZA de la RAZ est affecté principalement aux entreprises et accessoirement aux voiries de desserte qui pourront être créés dans le cadre du découpage des lots.

Dans toute la zone sont admises les constructions ou transformations à usage d'habitation destinées au logement des personnes (et de leurs familles) dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux implantés sur la zone.

Les campings et caravansings s'ils sont liés à un chantier ou à une construction et pour une durée maximale équivalente à celle de la construction ou du chantier.

En plus, dans le secteur UEbc, il est recommandé au pétitionnaire d'avoir recours à un professionnel qui devra formuler les types d'essai, leur nombre et leur implantation pour assurer la faisabilité du projet, dans le cadre de ces prescriptions. Les dispositions constructives des dessertes des réseaux de fluides souples (eau potable, gaz, eaux usées, électricité, etc.) intégreront les mouvements de terrain associées à la présence de cavités et éviteront ainsi qu'ils ne soient endommagés en cas de survenance ou qu'ils ne constituent une source de danger ou d'aggravation du risque.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les parcelles ne pourront être desservies à partir du CD 500.

a) Dispositions communes à l'ensemble des entrées des parcelles

Sauf dérogation expresse accordée par l'aménageur, le gabarit de l'entrée d'une parcelle est limité à 10 m.

En cas de plusieurs entrées sur une même parcelle, elles seront distantes de 50 m.
Ces entrées sont dans le prolongement de la haie (art. A13).

Le portail de fermeture de la parcelle pourra être implanté en recul de l'alignement formé par la haie et la clôture (art. A13), afin de ménager une aire d'attente véhicule en dehors des voies publiques.
Cette disposition est obligatoire pour les entreprises dont l'activité génère des attentes de camion devant le portail, notamment la nuit. Ces zones d'attente devront être situées obligatoirement sur une zone réservée de la parcelle et accessible à tout moment par ces camions.

b) les entrées des parcelles ouvertes sur la voie principale

Les entrées définies à l'article A3a seront implantées dans l'alignement de la clôture située en recul de 4 mètres par rapport à la limite de parcelle.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau commun d'eau potable.

b) Assainissement

Toute construction doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de process industrielles seront recyclées dans toute la mesure du possible. Leur rejet éventuel, après traitement au réseau d'évacuation des eaux usées sera soumis à l'accord de l'aménageur. En aucun cas, le débit du rejet ne devra dépasser 3m³/h et par hectare de surface du lot concerné.

Les évacuations d'eaux pluviales seront distinctes.

- Les eaux de toiture seront infiltrées sur la parcelle (obligation faite à chaque preneur de lot) sauf pour le secteur UEbc

- Les eaux de chaussées ou de parking seront collectées en réseau public, composé en partie de noues paysagères, stockées en bassin tampon, traitées et ré-infiltrées dans un bassin spécifique.

Les modalités de collecte ou d'infiltration, les calculs de capacité et de débits devront être soumis à l'accord de la M.I.S.E.

- L'infiltration des eaux pluviales est interdite dans le secteur UEbc.

c) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Prescriptions spéciales liées au bruit des voies

Dans les secteurs de prescriptions spéciales liées au classement des voies, les constructions exposées- au bruit des voies sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et à l'ensemble des réglementations en vigueur.

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

Le recul minimum est de 5 m en toute zone par rapport aux limites de voies communes.

Toute construction, installation et occupation du sol nécessaire aux services publics peut être implantées à l'alignement ou avec un recul d'au moins 0,10 mètre.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Recul des bâtiments par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres

b) Direction du bâtiment principal sur la parcelle

Il devra être préalablement recueilli l'accord exprès de l'aménageur de la ZAC quant au positionnement des bâtiments sur les parcelles.

Seront notamment pris en compte dans la décision de l'aménageur, dans un souci d'harmonie d'ensemble, le découpage géographique de la ZAC, le tracé de ses voiries de desserte ainsi que le positionnement des implantations existantes.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

- Toute partie d'un bâtiment ne doit être masquée par aucune partie d'immeuble qui, au pied du bâtiment, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.
- 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 et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne sera, en aucun cas, inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 50 % de la surface de la parcelle.
- L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ou minéralisées ne doit pas dépasser 80 % de la surface de la parcelle. Les parkings réalisés en dalle béton gazon ne seront pas comptés dans les surfaces imperméabilisées.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le point le plus haut d'une construction est le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale est fixée à 35 mètres

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les bâtiments présenteront une qualité de recherche architecturale s'appuyant sur la diversité des volumétries, les rythmes, les alternances de couleurs et l'emploi de matériaux de qualité.
- En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôt à l'air libre ne doit porter atteinte au site, toute construction doit viser une unité de composition d'aménagement de l'unité foncière.
- Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions de l'alinéa ci-dessus.
- Les stockages d'emballages, rebuts, les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires seront situées en façade latérale de mitoyenneté entre lots et doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies communes et seront cernées par une partie du bâtiment ou par une haie.
- Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing...) ainsi que l'emploi de plaques de bardage en fibrociment.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

.Enseignes

- Les enseignes doivent être intégrées à la conception architecturale de l'ensemble du bâtiment qui les supporte.
Conçue en tenant compte du volume du bâtiment et des matériaux employés, elle ne doit pas concerner plus d'un sixième de la façade.

Clôtures

- Tout projet pourra recevoir préalablement au dépôt du dossier réglementaire auprès de la commune, expressément l'agrément de l'aménageur.
- Les clôtures sont obligatoirement constituées de haies végétales ou dispositifs à clairevoie légers de type grillage, panneau de grillage rigide ou grille de ferronnerie légère, doublés de plantations variées choisies parmi les essences locales proposées en annexe du règlement.
- Les clôtures pleines sont interdites.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.
- Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas gêner la visibilité tant au niveau de l'accès à la voie de circulation (sorties des établissements), qu'aux carrefours de voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- a) pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules attachés à l'entreprise, de livraison et de service.
- b) Pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les surfaces de bureaux et de commerce, 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher. Ce nombre sera au plus de 4 places par 50 m².
- Pour les surfaces d'entrepôt, locaux industriels, etc..., 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher. Ce nombre sera au plus de 4 places par 50 m².

Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise des espaces communs et en dehors des espaces verts préalablement plantés par l'aménageur. Ces aménagements seront conçus de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Pour les entreprises dont l'activité génère une attente de camion la nuit, obligation est faite de créer sur une parcelle privative une aire d'attente suffisante.

Ces aménagements seront conçus de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf dans le secteur UEbc).

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1) Plantation

L'implantation et la définition des espaces verts préalablement plantés par l'aménageur ou prévus au P.A.Z devront respecter les indications figurant au P.A.Z et R.A.Z et ne devront en aucun cas être modifiés par le pétitionnaire.

- Les espaces verts représentent au minimum 15 % de la surface de la parcelle.
- L'emprise au sol des surfaces non imperméabilisées sera obligatoirement traitée en espace vert, au minimum engazonné.
- Tout stockage est interdit dans l'emprise des espaces verts.

Ces espaces plantés seront composés de :

- un arbre tige pour 100 m² d'espaces verts (hors les espaces préalablement plantés par l'aménageur) avec un minimum de 10 arbres tiges par parcelle.
- et un minimum de 20 % (compris les espaces préalablement plantés par l'aménageur) de la surface espace vert plantés d'arbustes.
- Le reste de la surface espace vert sera au minimum engazonné.
- Chaque parcelle sera cernée à sa périphérie intérieure par une bande plantée ou engazonnée d'une largeur minimum de 2 mètres : bande d'espace vert de recul avant toute surface imperméabilisée à l'exception des limites de voirie principale de la ZAC où la bande plantée est située à l'extérieur de la haie.

Les arbres tiges et les- arbustes seront choisis notamment parmi la liste prescrite par le Conseil Général du Nord. Sont exclus les végétaux interdits par les arrêtés préfectoraux en vigueur.

2) Clôture et haie

a) Implantation des clôtures

Une clôture peut être implantée. Toute clôture devra être implantée sur les limites séparatives exactes du lot.

En cas de mitoyenneté de lots, la préexistence d'une clôture installée sur la limite de lot par une entreprise voisine décharge le nouvel arrivant de cette obligation pour ce qui est de la partie mitoyenne.

Conformément aux dispositions des articles 660 et suivants du code civil, le nouvel arrivant sera redevable de la moitié en valeur de la clôture mitoyenne, et participera, à part égale avec son voisin, aux frais d'entretien de ladite clôture.

Toute clôture devra être de type grillagé et respectera les caractéristiques suivantes :

- de couleur verte et d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- de type treillis soudé.

b) Implantation des haies

L'implantation d'une haie est obligatoire.

Toute haie doit être implantée en limite intérieure de lot.

Elle devra toujours suivre le tracé intérieur de la clôture ou de la limite de propriété.

Toute haie plantée en limite de parcelle respectera les caractéristiques suivantes :

- haie arbustive de type charmille dont le choix des essences devra s'opérer à partir de la liste d'espèces régionales disponible auprès du Conseil Général du Nord,
- entretien et maintien à une hauteur maximale de deux mètres.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

La surface constructible totale prévue pour la ZAC est de 360 000 m² dont la libre répartition est à la charge de l'aménageur.

ARTICLE UE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de forte densité correspondant aux installations hospitalières et à l'école d'infirmières. A titre d'information cette zone est concernée par le risque engins de guerre.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UH1

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

a) sont admis

- Les équipements collectifs et les services qui y sont liés
- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou des services généraux.
- Les locaux d'habitation destinés à l'école d'infirmières.
- L'aménagement, l'agrandissement, la surélévation des constructions à usage d'habitation existantes et n'ayant pas de rapport avec l'Hôpital sous réserve que ces travaux soient destinés à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité et qu'il n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
- Les clôtures.
- Les constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4

b) sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après

- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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

2 - VOIRIE

L'emprise des voies à créer 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 afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 - ALIMENTATION EN EAU INDUSTRIELLE

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, en accord avec les autorités compétentes.

3 - ASSAINISSEMENT

a) eaux pluviales

Les eaux pluviales (eaux de toiture) issues du terrain, de ses constructions et aménagements doivent être

gérées sur la parcelle. Seule la part résiduelle de celles-ci ne pouvant pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Des dispositifs permettant la réutilisation des eaux pluviales seront mis en place tant que faire se peut. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une impossibilité technique dûment justifiée d'une gestion des eaux pluviales sur la parcelle, les aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

b) eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel, raccordable au réseau futur, doit être installé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

c) eaux résiduaires industrielles

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

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement doivent être rejetées conformément aux conditions législatives et réglementaires en vigueur.

4 AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits. Dans les lotissements et permis groupés, tous les réseaux doivent être souterrains.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement (limite d'emprise publique) ou de la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement). Ce recul doit être porté à 40 mètres par rapport à l'axe des RD 25 et RD 500.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4. Ces constructions devront être implantées en limite du domaine public ou avec un retrait d'au moins 0,10 mètre.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent par leur mode d'occupation y être assimilées doivent être disposées de telle sorte qu'il n'en résulte aucune gêne pour les occupants.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent satisfaire simultanément aux conditions de hauteur relative et de hauteur absolue suivantes :

1 - Hauteur relative

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé ($H = L$).

Toutefois, si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment

bordant la voie plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 20 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements.

2 - Hauteur absolue

La règle de hauteur absolue ne s'applique ni aux équipements publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitaliers, aux équipements d'infrastructure, ni aux édifices culturels.

La hauteur des constructions à usage d'habitation n'ayant pas de rapport avec l'Hôpital, mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres à l'égout du toit. Une tolérance de 5 mètres est admise pour les murs pignons, cheminées et autres éléments indispensables à la construction.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration au cadre existant.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doivent être assurés en dehors des voies publiques et être aménagées sur le terrain. Ces aménagements seront conçus de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ce nombre sera au plus de 25 places par 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

ARTICLE UH 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UH 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UH 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'équipements publics et touristiques.

Elle comporte un secteur ;

- le secteur ULv d'accueil des gens du voyage

A titre d'information cette zone est concernée par le risque engins de guerre.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL2.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans la zone UL sont autorisées :

Toute construction, installation et occupation du sol nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif (lieu de culte, salle de réception, salle de sport, etc.).

Les hébergements touristiques.

Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement des constructions, installations ou occupation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur ULv, toute construction et occupation du sol nécessaires à l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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

2 - VOIRIE

L'emprise des voies à créer 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 afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 - ALIMENTATION EN EAU INDUSTRIELLE

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, en accord avec les autorités compétentes.

3 - ASSAINISSEMENT

a) eaux pluviales

Les eaux pluviales (eaux de toiture) issues du terrain, de ses constructions et aménagements doivent être gérées sur la parcelle. Seule la part résiduelle de celles ci ne pouvant pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Des dispositifs permettant la réutilisation des eaux pluviales seront mis en place tant que faire se peut. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une impossibilité technique dument justifiée d'une gestion des eaux pluviales sur la parcelle, les aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

b) eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel, raccordable au réseau futur, doit être installé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4 AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul d'au moins 0,10 mètre.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de la limite séparative d'au moins 0,10 mètre.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration au cadre existant.

Éléments de patrimoine :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe "éléments de patrimoine".

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doivent être assurés en dehors des voies publiques et être aménagés sur le terrain. Ces aménagements seront conçus de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf dans le secteur ULc). Ce nombre sera au plus de 25 places par 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Les limites des zone UL avec des zones A et N feront l'objet de plantations visant une bonne intégration des

constructions.

ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UL 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UL 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

TITRE III — DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, ouverte immédiatement à l'urbanisation, à vocation dominante d'habitat.

A titre d'information cette zone est concernée par le risque engins de guerre.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AUH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone:

- Les lotissements et opérations groupées d'une surface de plancher totale au moins égale à 2500 m²
 - L'aménagement, l'agrandissement, la surélévation des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que ces travaux soient destinés à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité et qu'il n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
 - Les clôtures
 - Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés
 - Les constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.
 - les constructions à usage de bureau
 - les constructions à usage de commerce
- pour les sites recensés sur la base de données BASIAS du BRGM des études complémentaires sur la pollution des sols devront être menées avant tout aménagement. Si elle s'avérait nécessaire, la dépollution devra être assurée par le porteur de projet.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 3 ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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.

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

2 - VOIRIE

L'emprise des voies, publiques ou privées, à créer 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 caractéristiques minimales de voiries ouvertes à la circulation automobile sont :

Emprise = 8 mètres, chaussée = 5 mètres toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement

Les voies en impasse sont interdites sauf dans le cas d'impossibilités techniques dument justifiées de réalisation d'un bouclage. Dans le cas d'une impasse, la recherche systématique d'un bouclage piétonnier sera réalisée. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre les cheminements doux en direction d'une ou plusieurs voies existantes et à tout véhicule (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ALIMENTATION EN EAU POTABLE

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 - ALIMENTATION EN EAU INDUSTRIELLE

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, en accord avec les autorités compétentes.

3 - ASSAINISSEMENT

a) eaux pluviales

Les eaux pluviales (eaux de toiture) issues du terrain, de ses constructions et aménagements doivent être gérées sur la parcelle. Seule la part résiduelle de celles ci ne pouvant pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Des dispositifs permettant la réutilisation des eaux pluviales seront mis en place tant que faire se peut. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une impossibilité technique dument justifiée d'une gestion des eaux pluviales sur la parcelle, les aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

b) eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel, raccordable au réseau futur, doit être installé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

c) eaux résiduaires industrielles

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

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement doivent être rejetées conformément aux conditions législatives et réglementaires en vigueur.

4 AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits. Dans les lotissements et permis groupés, tous les réseaux doivent être souterrains.

ARTICLE 1AUh 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUh 6 — IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions à usage principal doivent être implantées :

- soit à l'alignement (limite d'emprise publique) ou à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement). Les débords et saillies à 80 cm maximum sont admis sur le domaine public,
- soit avec un recul, au moins égal à 5 mètres, par rapport à l'alignement ou à la ligne de recul qui s'y substitue.

Tout ou partie des constructions peut être implanté à l'alignement ou avec un recul d'au moins 0,10 mètre dans le cas :

- d'une construction annexe à la construction principale (exemple d'un garage, d'un abri de jardin, d'une véranda, etc.),
- d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU qui ne respecte pas les règles ci-dessus : dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue, ou à l'emplacement des bâtiments existants,
- d'une reconstruction après sinistre au même emplacement d'un bâtiment qui ne respectait pas les règles ci-dessus à la date d'approbation du PLU,,
- d'une construction, d'une installation ou d'un aménagement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lieu de culte, salle de réception, salle de sport, etc.).

En outre, le recul doit être d'au moins 70 mètres par rapport à l'axe de la RD 500 pour les constructions à usage d'habitation, cette distance étant ramenée à 40 mètres pour les autres constructions.

ARTICLE 1AUh 7 — IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments contigus à une ou plusieurs limites séparatives est admise :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée de l'alignement.
- à l'extérieur de cette bande :
 - Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, déjà contigu à la limite séparative,
 - lorsque les constructeurs voisins sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs sensiblement équivalents,
 - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal, agricole ou de dépôt dont la hauteur au droit des limites séparatives n'excède pas 3,50 mètres par rapport au sol naturel.

Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Tout ou partie des constructions peut être implanté avec un recul inférieur à 3 mètres (sans jamais être inférieure à 1 mètre) dans le cas :

- de travaux visant à améliorer les conditions de confort et d'utilisation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU,
- d'une reconstruction après sinistre au même emplacement,
- de contraintes techniques à l'extension d'un bâtiment à usage d'activité existant et implanté entre 0 et 3 mètres par rapport à la limite séparative : l'extension devra être réalisée dans le prolongement du bâtiment existant, sans réduire le retrait déjà existant,
- d'une construction, d'une installation ou d'un aménagement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lieu de culte, salle de réception, salle de sport, etc.).

ARTICLE 1AUh 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës. Cette distance peut être réduite dans le cas d'une construction annexe (exemple d'un garage, d'un abri de jardin, d'une véranda, etc.)

Les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent par leur mode d'occupation y être assimilées doivent être disposées de telle sorte qu'il n'en résulte aucune gêne pour les occupants.

ARTICLE 1AUh 9 — EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 1AUh 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres au faitage. Une tolérance est admise pour les cheminées et autres éléments indispensables à la construction. Les constructions à usage d'habitation ne pourront excéder deux niveaux au dessus du rez-de-chaussée.

L'altitude du niveau rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60 mètre par rapport à la voirie sauf en cas de garage enterré ou semi-enterré ou elle peut être portée à 0,90 mètre.

ARTICLE 1AUh 11— ASPECT EXTERTEUR

1- Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect

extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc...) sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures, sauf s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble.
- les abris précaires et/ou l'emploi de matériaux de récupération sauf s'ils s'intègrent dans un projet architectural de qualité.

2 - Constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes

a) Les volumes principaux des constructions à usage d'habitation :

- La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les habitations environnantes ; les vérandas et le recours à des toitures terrasses sont cependant admis lorsqu'ils répondent à un projet architectural de qualité, dans ce cas d'autres matériaux sont admis.
- les garages enterrés ou semi-enterrés ne sont autorisés que lorsque la rampe d'accès au garage (niveau extérieur), n'excède pas 15% ; dans tous les cas, le niveau du seuil du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 mètre et 0,90 mètre au dessus du niveau de la voie.

b) Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation doivent s'accorder avec la construction principale, et respecter l'unité de l'ensemble du bâti; les façades visibles des voies publiques doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps du bâtiment principal.

Des adaptations sont tolérées en cas d'architecture bioclimatique ; capteurs solaires, verrières, serres ou autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés à la construction.

c) les clôtures :

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut en matériaux traditionnels (d'aspect pierre ou brique) ou identique à la construction, de 0,80 mètre au maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- soit de grilles ou grillages doublés éventuellement de haies vives composées d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

A l'intersection de deux voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées y compris végétales doivent être établies en entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètres.

Les clôtures d'intimité ne doivent pas excéder 2,60 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, activités marchandes, industrielles ou agricoles...)

d) divers

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les éoliennes domestiques, les moteurs des pompes à chaleur, les moteurs des climatiseurs doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles sont peu visibles des voies publiques.

ARTICLE 1AUh 12 — STATIONNEMENT

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doivent être assurés en dehors des voies publiques.

1- Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

a - pour les constructions à usage d'habitation : une aire de stationnement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement ; pour les permis comportant plusieurs logements 1 place de stationnement supplémentaire devra être réalisée par tranche de 5 logements, à l'usage des visiteurs.

Pour les constructions de logements financés par un prêt aidé par l'État, une place par logement est exigée. Pour les opérations d'au moins 30 logements, une surface affectée au stationnement des vélos doit être au minimum égale à 3% de la surface de plancher de l'opération dont 2% au moins doivent être accessibles de plain-pied ou à plan incliné.

b — constructions à usage commercial ou de service :

Pour les constructions nouvelles il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher sauf lorsque que celle-ci est inférieure à 100 m². Ce nombre sera au plus de 4 places par 50 m² de surface de plancher. Toutefois, en cas de réalisation de commerces groupés, c'est la superficie de l'ensemble qui est prise en compte pour l'application de la règle.

Pour les réhabilitations de constructions anciennes, il n'est pas fixé de règle.

c – pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif (lieu de culte, salle de réception, salle de sport, etc.), il doit être aménagé entre une place de stationnement pour 3 personnes et une place de stationnement pour 2 personnes pouvant être accueillies par la construction ou l'installation.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur le terrain.

Les groupes de plus de deux garages individuels et les aires de stationnement privées doivent être disposées sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est rendu nécessaire.

Pour toute opération d'habitat groupé :

la surface affectée au stationnement des vélos sur une opération doit être au minimum égale à 3% de la surface de plancher de l'opération dont 2% au moins doivent être accessibles de plain-pied ou à plan incliné ;

2 - Dispositions particulières :

- en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur doit :

- soit aménager, ou faire aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,

- soit acquérir les dites places dans un parc privé, ou justifier d'une concession dans un parc public du nombre de places nécessaires.

ARTICLE 1AUh 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les surfaces libres de constructions et d'aménagements (stationnement, etc.) visibles depuis le domaine public doivent être plantés ou traités en espaces verts.

Les plantations devront être réalisées au moyen d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

ARTICLE 1AUh 14 — POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE 1AUh 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 1AUh 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUH

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à une ouverture à l'urbanisation à vocation dominante d'habitat à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise à une modification du PLU. A titre d'information cette zone est concernée par le risque engins de guerre.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUh2.

ARTICLE 2AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les équipements d'infrastructure et de superstructure précédant la mise en œuvre de la zone, ainsi que les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des dits équipements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUh 3 ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE 2AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Néant.

ARTICLE 2AUh 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2AUh 6 — IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement (limite d'emprise publique) ou à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement). Les débords et saillies à 80 cm maximum sont admis sur le domaine public,
- soit avec un recul, au moins égal à 5 mètres, par rapport à l'alignement ou à la ligne de recul qui s'y substitue.

En outre, le recul doit être d'au moins 40 mètres par rapport à l'axe de la RD 500.

ARTICLE 2AUh 7 — IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments contigus à une ou plusieurs limites séparatives est admise :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée de l'alignement.
- à l'extérieur de cette bande :
 - Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, déjà contigu à la limite séparative,
 - lorsque les constructeurs voisins sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs sensiblement équivalents,

Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2AUh 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 2AUh 9 — EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 2AUh 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUh 11— ASPECT EXTERTEUR

Néant.

ARTICLE 2AUh 12 — STATIONNEMENT

L'aménagement d'aire de stationnements est interdit.

ARTICLE 2AUh 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Néant.

ARTICLE 2AUh 14 — POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE 2AUh 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 2AUh 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

II s'agit d'une zone réservée à l'activité agricole.

Elle comporte cinq secteurs ;

- le secteur Ae de développement éolien
- le secteur Al de centre équestre
- le secteur Ap de transition paysagère
- le secteur Apr de transition paysagère et couvert par un périmètre de protection de captage

A titre d'information cette zone est traversée par une canalisation d'hydrocarbure.

A titre d'information cette zone est concernée par le risque engins de guerre.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans toute la zone et dans tous les secteurs, les aménagements, installations et constructions autorisés ne doivent pas compromettre le caractère agricole de la zone.

Sont admis dans la zone A et l'ensemble des secteurs :

- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation ;
- les extensions réalisées en une seule opération sur les bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU à condition de ne pas créer de nouveaux logements.

1) Dans la zone A, les secteurs Al, Ae :

- Les constructions et extensions à usage agricole ainsi que les maisons d'habitation directement liées à l'exploitation agricole ou destinées aux activités de tourisme à la ferme.
- Les bâtiments liés à l'activité agricole, ressortissants ou non de la législation sur les installations classées, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation de la zone
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés.
- Les clôtures.
- Les constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4 et pour la réalisation des infrastructures et superstructures autorisées dans le secteur Ae.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics peuvent être autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- La construction, l'extension ou l'aménagement de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agrotouristiques complémentaires à l'exploitation agricole s'ils sont situés sur le siège même de l'exploitation agricole et à moins de 100 mètres de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la composent ;
- les aménagements et installations d'infrastructures et de superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif prévus par les emplacements réservés sur les planches du zonage.

De plus, dans le secteur Al :

- Les constructions et extensions à usage d'activités équestre ainsi que les constructions destinées aux

activités de tourisme à la ferme.

De plus, dans le secteur Ae :

- les infrastructures et superstructures, ICPE ou non, liées à l'exploitation des énergies renouvelables (éolien).

2) Dans le secteur Ap :

- Les clôtures nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

3) Dans le secteur Apr :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des forages.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ; les carrefours entre voies publiques et privées doivent comporter des distances de visibilité suffisantes pour assurer la sécurité

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.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 - ALIMENTATION EN EAU INDUSTRIELLE

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, en accord avec les autorités compétentes.

3 - ASSAINISSEMENT

a) eaux pluviales

Les eaux pluviales (eaux de toiture) issues du terrain, de ses constructions et aménagements doivent être gérées sur la parcelle. Seule la part résiduelle de celles ci ne pouvant pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Des dispositifs permettant la réutilisation des eaux pluviales seront mis en place tant que faire se peut. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une impossibilité technique dument justifiée d'une gestion des eaux pluviales sur la parcelle, les aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

b) eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel, raccordable au réseau futur, doit être installé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

c) eaux résiduaires industrielles

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

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement doivent être rejetées conformément aux conditions législatives et réglementaires en vigueur.

4 AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN BORDURE DE VOIE

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 25 mètres par rapport à l'alignement. Cette distance est portée à 40 mètres le long des RD 25, RD 500 et RD 643 et à 15 mètres le long de la RD 13.

Toutefois la reconstruction après sinistre d'un immeuble de même destination, d'une surface de plancher égale à celle de l'immeuble détruit, est autorisée en dérogeant aux dispositions de l'alinéa précédent lorsque le terrain ne permet pas le respect des reculs imposés.

Toutefois les extensions des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- à 5 mètres minimum de la limite de l'emprise publique ;
- dans la continuité du bâti existant.

2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation, doivent être implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport à la limite des emprises publiques ferroviaires.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance, des limites séparatives du terrain, au moins égale à 3 mètres.

Dans la zone A, toute construction à usage agricole doit être implantée à une distance, au moins égale à 100 mètres des limites des zones U et AU.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent par leur mode d'occupation y être assimilées doivent être disposées de telle sorte qu'il n'en résulte aucune gêne pour les occupants.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions à vocation d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent faire l'objet d'une extension de 30% de leur emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLU.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions des constructions à vocation d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas dépasser la hauteur maximale des constructions concernées par les extensions.

Aucune hauteur limite n'est fixée pour les autres constructions.

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 8 mètres en tout point de la construction dans l'emprise du couloir des lignes EDF figurée sur le plan des servitudes d'utilité publique.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des

perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Pour les constructions à usage d'exploitation agricole :

La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur permettant une bonne intégration dans le paysage.

Des adaptations sont tolérées en cas d'architecture bioclimatique : capteurs solaires, verrières, serres ou tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie et intégré à la construction

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone :

Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc...) sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures, sauf s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble.

- les abris précaires et/ou l'emploi de matériaux de récupération sauf s'ils s'intègrent dans un projet architectural de qualité.

2 - Constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes

Les volumes principaux des constructions à usage d'habitation :

- La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les habitations environnantes ; les vérandas et le recours à des toitures terrasses sont cependant admis lorsqu'ils répondent à un projet architectural de qualité, dans ce cas d'autres matériaux sont admis.

- les garages enterrés ou semi-enterrés ne sont autorisés que lorsque la rampe d'accès au garage (niveau extérieur), n'excède pas 15% ; dans tous les cas, le niveau du seuil du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 mètre et 0,90 mètre au dessus du niveau de la voie.

b) Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation doivent s'accorder avec la construction principale, et respecter l'unité de l'ensemble du bâti; les façades visibles des voies publiques doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps du bâtiment principal.

Des adaptations sont tolérées en cas d'architecture bioclimatique ; capteurs solaires, verrières, serres ou autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés à la construction.

c) Les constructions à usage d'activités ou de dépôts doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

d) les clôtures :

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut en matériaux traditionnels (d'aspect pierre ou brique) ou identique à la construction, de 0,80 mètre au maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,

- soit de grilles ou grillages doublés éventuellement de haies vives composées d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

A l'intersection de deux voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées y compris végétales doivent être établies en entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètres.

Les clôtures d'intimité ne doivent pas excéder 2,60 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, activités marchandes, industrielles ou agricoles...)

e) divers

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les éoliennes domestiques, les moteurs des pompes à chaleur, les moteurs des climatiseurs doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles sont peu visibles des voies publiques.

f) Éléments de patrimoine :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe "éléments de patrimoine".

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les éoliennes domestiques, les moteurs des pompes à chaleur, les moteurs des climatiseurs doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles sont peu visibles des voies publiques.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces aménagements seront conçus de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Le nombre de places ne pourra excéder 4 par tranche de 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les plantations devront être réalisées au moyen d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Élément de patrimoine à protéger au titre de l'article L123-1-5 7° :

Toute intervention sur le lit, les berges ou la ripisylve des courants doit faire l'objet d'une autorisation municipale préalable.

ARTICLE A 14 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger.

Elle comporte dix secteurs ;

- le secteur Ne de la sous-station SNCF
- le secteur Nj de jardins familiaux
- le secteur Nzh concerné par les zones à dominante humide du SDAGE
- le secteur NI à vocation de loisirs
- le secteur Nli à vocation de loisirs et soumis à un aléa inondation
- le secteur NLzh à vocation de loisirs et concerné par les zones à dominante humide du SDAGE
- le secteur Nr couvert par un périmètre de protection de captage
- le secteur Nrzh couvert par un périmètre de protection de captage et concerné par les zones à dominante humide du SDAGE

A titre d'information cette zone est traversée par une canalisation d'hydrocarbure.

A titre d'information cette zone est concernée par le risque engins de guerre.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone et les secteurs toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

De plus, dans le secteur Nli :

- les affouillements de sols (hors travaux liés à la construction des bâtiments) et la création de sous sols sont interdits.

En plus dans les secteurs Nzh, Nlzh et Nrzh :

- Les extensions, constructions, affouillements et exhaussements du sol et tout aménagement venant contraindre le ruissellement, sauf étude pédologique et floristique démontrant le caractère non humide du secteur concerné.

En plus, dans les emprises des puits de mine et de la dynamitière inscrites sur les planches du zonage toute nouvelle construction, extension, occupation du sol, exhaussement ou affouillement du sol est interdit.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans toute la zone et dans tous les secteurs, les aménagements autorisés ne doivent pas compromettre le caractère naturel et l'enjeu environnemental de la zone.

Sont admis dans la zone N et l'ensemble des secteurs :

- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation ;
- les extensions réalisées en une seule opération sur les bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU à condition de ne pas créer de nouveaux logements.

Dans toute la zone N et les secteurs sous réserve du respect de l'article 1 pour les secteurs Nzh, Nlzh et Nrzh :

- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés.
- Les constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4, ainsi que la réalisation par EDF et RFF d'équipements d'infrastructures sur le site existant ou en extension de celui-ci.
- les aménagements et installations d'infrastructures et de superstructures nécessaires aux services publics

ou d'intérêt collectif prévus par les emplacements réservés sur les planches du zonage.

De plus dans le secteur Ne :

- les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien du réseau ferré.

De plus, dans le secteur NI :

- Les parcs de stationnement et tous travaux rendus nécessaires pour permettre l'accès aux piétons, voitures et véhicules de service ou de sécurité dans les différentes parties de la zone.
- Les équipements et installations sportifs, socio-culturels ou de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des équipements et installations de la zone.
- Les affouillements destinés à la création de plans d'eau, dans le respect des règles et procédures existantes (Loi sur l'Eau notamment).

De plus, dans le secteur Nli :

- Les parcs de stationnement et tous travaux rendus nécessaires pour permettre l'accès aux piétons, voitures et véhicules de service ou de sécurité dans les différentes parties de la zone et sous réserve que ces aménagements permettent l'infiltration des eaux.

De plus, dans le secteur Nj :

- Les abris de jardin de moins de 20 m² et de 3,5 mètres de hauteur.

De plus, dans le secteur Nr :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des forages.
- Les bâtiments publics d'infrastructure et de superstructure liés au problème de l'eau (station de relèvement).

De plus, dans les emprises des secteurs de tassements et de glissements superficiels inscrites sur les planches du zonage :

- les constructions nouvelles autorisées le sont sous réserve de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives en terme d'implantations, de dimensions et de types de bâtiment, de l'existence ou de la mise en place d'ouvrages de protection ou de soutènement.
- les extensions et changements de destination de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU autorisées le sont sous réserve de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives en terme d'implantations, de dimensions et de types de bâtiment, de l'existence ou de la mise en place d'ouvrages de protection ou de soutènement et sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ; les carrefours entre voies publiques et privées doivent comporter des distances de visibilité suffisantes pour assurer la sécurité.

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) eaux pluviales

Les eaux pluviales (eaux de toiture) issues du terrain, de ses constructions et aménagements doivent être gérées sur la parcelle. Seule la part résiduelle de celles-ci ne pouvant pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Des dispositifs permettant la réutilisation des eaux pluviales seront mis en place tant que faire se peut. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une impossibilité technique dûment justifiée d'une gestion des eaux pluviales sur la parcelle, les aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

b) eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel, raccordable au réseau futur, doit être installé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

3 AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN BORDURE DE VOIE

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'axe des voies. Cette distance est portée à 15 mètres le long de la RD 13.

Toutefois les extensions des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- à 5 mètres minimum de la limite de l'emprise publique ;
- dans la continuité du bâti existant.

2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans toute la zone et dans tous les secteurs sauf dans le secteur Ne :

Les constructions comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation, doivent être implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport à la limite des emprises publiques ferroviaires.

Dans le secteur Ne :

Pour les constructions de locaux à usage d'activité présentant un lien direct avec l'exploitation ferroviaire, l'implantation en limite séparative avec le domaine ferroviaire peut être autorisée. Dans cette hypothèse, le pétitionnaire devra apporter la preuve du lien direct de son activité avec l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance, des limites séparatives du terrain, au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent par leur mode d'occupation y être assimilées doivent être disposées de telle sorte qu'il n'en résulte aucune gêne pour les occupants

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans toute la zone sauf pour le secteur Ne, l'emprise au sol est limitée à 5 % de l'unité foncière.

Dans le secteur Ne, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Toutefois :

Les constructions à vocation d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent faire l'objet d'une extension de 30% de leur emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLU.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions des constructions à vocation d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas dépasser la hauteur maximale des constructions concernées par les extensions.

La hauteur des autres constructions autorisées est limitée à 8 mètres en tout point de la construction.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

a) Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc...) sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures, sauf s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble.
- les abris précaires et/ou l'emploi de matériaux de récupération sauf s'ils s'intègrent dans un projet architectural de qualité.

b) les clôtures :

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut en matériaux traditionnels (d'aspect pierre ou brique) ou identique à la construction, de 0,80 mètre au maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- soit de grilles ou grillages doublés éventuellement de haies vives composées d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

A l'intersection de deux voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées y compris végétales doivent être établies en entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètres.

Les clôtures d'intimité ne doivent pas excéder 2,60 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, activités marchandes, industrielles ou agricoles...)

Dans le secteur Nli, les clôtures permettent le libre écoulement des eaux.

c) Éléments de patrimoine :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7°

du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe "éléments de patrimoine".

En plus pour les constructions à destination d'habitation :

Les volumes principaux des constructions à usage d'habitation :

- La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les habitations environnantes ; les vérandas et le recours à des toitures terrasses sont cependant admis lorsqu'ils répondent à un projet architectural de qualité, dans ce cas d'autres matériaux sont admis.

- les garages enterrés ou semi-enterrés ne sont autorisés que lorsque la rampe d'accès au garage (niveau extérieur), n'excède pas 15% ; dans tous les cas, le niveau du seuil du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 mètre et 0,90 mètre au dessus du niveau de la voie.

b) Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation doivent s'accorder avec la construction principale, et respecter l'unité de l'ensemble du bâti; les façades visibles des voies publiques doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps du bâtiment principal.

Des adaptations sont tolérées en cas d'architecture bioclimatique ; capteurs solaires, verrières, serres ou autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés à la construction.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les éoliennes domestiques, les moteurs des pompes à chaleur, les moteurs des climatiseurs doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux, où elles sont peu visibles des voies publiques.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces aménagements seront conçus de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Le nombre de places ne pourra excéder 4 par tranche de 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pour les constructions qui ne sont pas directement liées aux activités de loisir du parc des Renouvelles, le terrain doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre. Les parties de terrain en front-à-rue doivent être traitées en espaces verts.

Élément de patrimoine à protéger au titre de l'article L123-1-5 7° :

Toute intervention sur le lit, les berges ou la ripisylve des courants doit faire l'objet d'une autorisation municipale préalable.

ARTICLE N 14 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

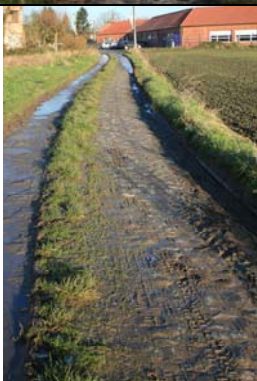
TITRE IV - ANNEXES

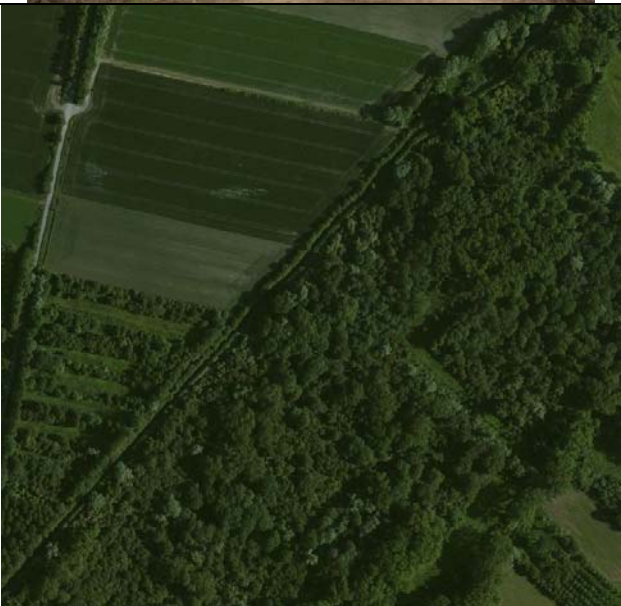
ANNEXE 1 : ELEMENTS DE PATRIMOINE

Élément de patrimoine protégé au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme	Localisation	Photographie
Le portail de l'entrée de la fosse	Rue Henri Sebille	
Cité Croix de Pierre (organisation urbaine, paysagère et architecturale : clôtures, volumes, matériaux, cheminements, etc.)	Cité Croix de Pierre	
Chapelle (dans sa totalité)	Rue Pasteur	

Chapelle (dans sa totalité)	Rue de la République	
Chapelle (dans sa totalité)	Rue Émile Zola	
Chapelle (dans sa totalité)	Rue Florine Goulois	
Chapelle (dans sa totalité)	Rue de l'Égalité	

Chapelle (dans sa totalité)	Rue Marceau			
Chapelle (dans sa totalité)	Rue Roger Salengro			
Église (Aspects extérieurs)	Rue Victor Hugo			
Croix de Pierre (dans sa totalité)	Rue Suzanne Lannoy			

Longue Borne	Rue Aimable et Germinal Martel		
Ferme Jacquart et son pigeonnier (aspects extérieurs)	Rue Victor Hugo		
Pavé du chemin de Cantin	Chemin de Cantin		
Pavé du chemin de Roucourt	Chemin de Roucourt		

Pavé du chemin du Marais	Chemin du Marais		
Le courant du Godron Bouchard (lit, berges et ripisylve)	Limite nord-ouest de la commune		
Courant du Bay (lit, berges et ripisylve)	Limite nord-est de la commune		

ANNEXE 2 : ESSENCES LOCALES (LISTE NON EXHAUSTIVE)

Arbres et arbustes à feuilles caduques

Arbustes pour constitution de haies :

- Aubépine (*Crataegus monogyna*)(soumise à autorisation)
- Charmille (*Carpinus betulus*)
- Hêtre pour une utilisation en haie basse (*Fagus sylvatica*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Arbres à utiliser davantage en isolé/

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Sorbier blanc (*Sorbus aria*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Sureau à grappes (*Sambucus racemosa*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)

Arbres et arbustes marcescents (végétal dont les feuilles se flétrissent sans tomber)

- Haie et arbres isolés
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Charme (*Carpinus betulus*)

Arbres et arbustes persistants et semi-persistants

Haie :

- Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*)

Haie et arbres isolés :

- Houx (*Ilex aquifolium*)

Plantes grimpantes :

- Lierre (*Hedera helix*)
- Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)
- Houblon (*Humulus lupulus*)
- Glycine (*Wistéria sinensis*)
- Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
- Chèvrefeuille (*Lonicera*)

ANNEXE 3 : RECOMMANDATIONS POUR LES SECTEURS SOUMIS AU RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES REPEREES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

Pour les constructions nouvelles :

- adapter les fondations : prévoir des fondations continues armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0,80 à 1,20 dans tous les cas en fonction de la sensibilité du sol,
- assurer l'homogénéité d'ancrage de ces fondations sur les terrains en pente (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont),
- éviter les sous-sol partiels,
- préférer les sous-sols complets, radiers ou planchers sur vide sanitaire,
- rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés,
- prévoir des chainages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs,
- prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés.

Pour les constructions existantes

- éviter les variations localisées d'humidité,
- éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité de fondations,
- assurer l'étanchéité des canalisations enterrées,
- éviter les pompages à usage domestique,
- envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations,
- en cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

Plantations d'arbres

- éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers...) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines,
- procéder à un élagage régulier des plantations existantes.