

Commune de FOSSE

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Révision simplifiée n°1

Modification n°1

Dossiers approuvés le 15 février 2011

SOMMAIRE

I.	DISPOSITIONS GENERALES	3
II.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
	<i>Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</i>	9
	<i>Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</i>	17
	<i>Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</i>	25
	<i>Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI</i>	30
III.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	37
	<i>Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</i>	38
	<i>Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI</i>	45
	<i>Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU</i>	52
IV.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER.....	53
	<i>Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</i>	54
	<i>Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</i>	59
	ANNEXES	65
	<i>Lexique</i>	65

TITRE 1

I. DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de FOSSÉ.

ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative du code de l'urbanisme, dont la rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU,

Article L.111-1-1 : "En complément des règles générales instituées en application de l'article L.111-1, des prescriptions nationales ou des prescriptions particulières à certaines parties du territoire sont fixées en application de directives territoriales d'aménagement".

Article L.421-5 : "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Article L.111-9 : "L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération".

Article L.421-4 : "Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

Article L.111-10 : "Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par le conseil de communauté".

Article L.111-7 : Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des constructions, travaux, ou installations dans les cas prévus par les articles L.111-9 et L.111-10 (précités) ainsi que par les articles L.123-6 dernier alinéa (élaboration ou révision d'un plan local d'urbanisme) et L.311-2 (création de zones d'aménagement concerté).

2) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2 et R.111-21, rappelés ci-après:

Article R.111-2

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. Voir le décret 2002-89 du 16 janvier 2002.

Article R.111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au *b* du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Article R 111.21

“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”.

3) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol** créées en application de législations particulières. Conformément au 3e alinéa de l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R.126-1 du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

4) La règle de **réciprocité d'implantation des bâtiments** de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :

Article L.111-3 du Code rural : "Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme".

5) Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur.

6) Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- les espaces naturels sensibles des Départements,
- le droit de préemption urbain (DPU),
- les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble,
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,

ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U), zones à urbaniser (dites zones AU) et en zones à protéger (dites zones A et N). En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (L.123-9 et R.123-32 du C.U), les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.130-1 du C.U).

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones : UA, UB, UE, UI

2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones : 1AU, 1AUI, 2AU

3) Les zones à protéger auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont la zone agricole : A et la zone naturelle : N

4) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

5) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES

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" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

ARTICLE 5- RISQUE NATUREL

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

TITRE 2

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

- **UA** : zone urbaine correspondant au bourg ancien et aux parties anciennes des hameaux
- **UB** : zone urbaine d'habitat individuel récent
- **UE** : zone urbaine à vocation d'équipements collectifs
- **UI** : zone urbaine à vocation d'activités

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond au bourg ancien de FOSSÉ ainsi qu'aux parties anciennes des hameaux d'Audun, de Vilaine et de La Touche. Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitation ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales, de services et aux équipements collectifs qui en sont le complément naturel.

Cette zone, caractérisée par un tissu urbain de type ancien, comprend un habitat individuel souvent mitoyen. Elle présente une densité importante et les constructions sont souvent édifiées à l'alignement des voies, soit en façade sur rue soit en pignon sur rue.

Cette zone comprend un secteur UAa situé face à la mairie et correspondant à un espace de transition à traiter entre le bourg ancien et la zone à urbaniser au Sud.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

- les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.

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

1 - Rappels

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L..442-1 et R .442-1 et suivants du Code de l'urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 15 novembre 2007.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier

2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés à la construction des bâtiments autorisés par le caractère de la zone.
- Le changement de destination du bâti agricole existant à condition qu'il ne fasse pas l'objet d'extension.
- La transformation et l'évolution du bâti agricole existant à condition qu'il ne fasse pas l'objet d'extension.

3 - Protections, risques, nuisances

Une partie de la zone UA est couverte par le périmètre de protection rapproché du captage d'alimentation en eau potable dit « Audun » qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3- ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

Les accès et voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales sur le terrain hormis à l'intérieur du périmètre de protection rapproché du captage d'alimentation en eau potable dit « Audun ». Un pré-traitement éventuel peut être imposé par les services compétents.

En cas d'impossibilité technique de rejet sur le terrain et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

ARTICLE UA-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit au ras de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique existante ou à créer,
- soit à une distance minimale de 5 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique existante ou à créer,
- soit en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée en retrait.

Toutefois, l'implantation des constructions en retrait de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est autorisée à condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la construction d'un mur de clôture dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UAa, aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures, à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, à l'aménagement et l'extension des constructions existantes, ainsi qu'aux bâtiments annexes (garages, abris de jardin, bûchers, ...) des constructions à destination d'habitation.

Néanmoins, pour des raisons de sécurité routière, après avis du gestionnaire de la voie, il pourra être imposé un retrait suffisant pour l'implantation des garages.

ARTICLE UA-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait de ces limites.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à 3 mètres.
Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures ainsi qu'aux bâtiments annexes de moins de 10 m² (garages, abris de jardin, bûchers, ...) des constructions à destination d'habitation.

ARTICLE UA-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans l'ensemble de la zone UA, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur des constructions dont la toiture ne comporte qu'un seul pan ne doit pas excéder 6 mètres par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux (R+1+combles aménageables).

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

ARTICLE UA-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « 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 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 ».

1. Bâti ancien traditionnel

Les interventions (réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre ou aménagement) sur le bâti ancien traditionnel devront conserver au minimum le caractère existant de la construction à la date d'approbation du présent PLU ou retrouver le style originel de la construction.

A cet effet :

- les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.
- l'éclairage des combles se fera généralement par des lucarnes. Les châssis de toit posés en encastré et de surface inférieure à 0,80 m² pourront être acceptés.
- le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est le bois avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres. La couleur « blanc pur » est déconseillée.
- les toitures initialement réalisées en petites tuiles plates du pays ou en ardoise seront restaurées avec ces matériaux.
- la création de nouvelles ouvertures en façade sera faite en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.
- les reliefs d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservés ou restitués en parements de teinte identique.
- les enduits seront réalisés à chaux et sable (sauf autre dispositions d'origine présentant quelque intérêt) avec une coloration et une finition appropriées. L'utilisation de la couleur « blanc pur » en enduit est interdite.
- les rénovations d'appareils de pierre de taille ou de briques seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine.

2. Les autres bâtiments

Les autres bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Quel que soit le parti architectural (traditionnel ou contemporain) retenu, quelques principes devront être respectés :

Toiture et couverture

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas de toitures à pans, les pentes seront comprises entre 40 et 50°, les pans pouvant comporter des décrochements.

L'éclairage des combles se fera par des lucarnes. Les outeaux de petites dimensions ou les châssis de toit de surface inférieure à 0,80 m² seront acceptés.

Les toitures des constructions à destination d'habitation seront réalisées en tuiles de ton brun rouge nuancé (devant compter au moins 20 unités/m²) ou en ardoises (devant compter au moins 35 unités/m²) ou avec des matériaux d'aspect analogue à la tuile ou à l'ardoise.

Toutefois, les toitures terrasses et toitures végétalisées sont autorisées.

Façade – Parements extérieurs

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc.).

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, briques ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages bois sont autorisés.

Les couleurs hors ton pierre sont autorisées pour des éléments ponctuels.

La couleur bois naturel est autorisée si elle ne fait pas référence à une architecture non locale.

Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes en « dur » (garage) devront être conçus en harmonie avec le bâtiment principal dont ils dépendent tant par leurs matériaux que dans leur forme. Le bardage en bois et en matériaux composites est autorisé.

Les bâtiments annexes « légers » inférieurs à 10 m² (abri de jardin) pourront être différents du bâtiment principal tant par leurs matériaux que dans leur forme. Les abris du commerce sont autorisés.

3. Clôtures et portails

Les clôtures et portails devront être conçus de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure des voies, la clôture sera constituée :

- Soit d'un mur plein traditionnel, d'une hauteur comprise entre 1,1 et 2 mètres, constitué de pierre ou pierre et brique, ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes
- Soit d'un mur bahut de 0,5 à 0,8 mètre de hauteur surmonté ou non d'une grille et doublé ou non de haies vives, l'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres

Les murs anciens existants devront être maintenus et remis en état.

Les compteurs destinés aux concessionnaires seront incorporés à un élément de clôture maçonnée.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas deux mètres.

Les haies d'essences de type thuyas, cyprès, etc. sont interdites en bordure des voies et en limites séparatives.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs de superstructures pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

4. Dispositions particulières

Les équipements publics peuvent déroger aux règles énoncées ci-dessus.

5. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales, ainsi que les installations similaires seront de préférence enterrées. En cas d'impossibilité de les enterrer, ces installations devront être entourées d'une haie ou d'un habillage du type claustra en bois.

Pour chaque immeuble d'habitat collectif, il ne sera autorisé qu'une seule antenne parabolique.

Sont autorisés les panneaux photovoltaïques encastrés ou posés en toiture et tous les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable.

ARTICLE UA-12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois :

- Soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective
- Soit être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé une place de stationnement par 50 m² de surface hors œuvre nette de logement et une place de stationnement par 50 m² de surface hors œuvre nette de logement supplémentaire.

Constructions à destination de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat

Il sera créé trois places de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette.

Constructions à destination d'hôtels, restaurants

Il sera créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel

Il sera créé 10 places de stationnement par 100 m² de salle de service de restaurant.

Dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel, il sera créé 5 places de stationnement par 100 m² de salle de service de restaurant.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE UA-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1- Espaces boisés classés

Sans objet.

2- Espaces libres et plantations

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement, prévues à l'article UA-6 ci-dessus, doivent être traitées en jardin d'agrément.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

Dans les opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 15 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et planté de façon appropriée.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension du bourg ancien de FOSSÉ, des hameaux d'Audun, de Vilaine, de La Touche et de Beauregard.

Elle est affectée essentiellement à l'habitation ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales, de services et aux équipements collectifs qui en sont le complément naturel.

Elle est déjà occupée par de l'habitat individuel discontinu et des opérations plus ou moins récentes de lotissement.

L'habitat y est implanté généralement en retrait de l'alignement des voies.

Le règlement vise à maintenir le caractère résidentiel, la qualité d'ensemble et l'homogénéité de cette zone et à permettre la gestion des constructions existantes.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques technologiques approuvé par arrêté préfectoral en date du 02 avril 2010 et valant servitude d'utilité publique. La délimitation des secteurs inclus dans le PPRT et les dispositions particulières s'y appliquant figurent dans les servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

- les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.

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

1 - Rappels

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 15 novembre 2007.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier
- Les démolitions des constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les locaux à destination commerciale, artisanale ou de services à condition qu'ils soient incorporés ou attenants à un bâtiment d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés à la construction des bâtiments autorisés par le caractère de la zone.
- l'évolution du bâti agricole existant à condition qu'il ne fasse pas l'objet d'extension.
- Le changement de destination du bâti agricole à condition que la construction soit adaptée au nouvel usage.

3 - Protections, risques, nuisances

Une partie de la zone UB est couverte par le périmètre de protection rapproché du captage d'alimentation en eau potable dit « Audun » qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-3- ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

Les accès et voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout rejet dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées autres que domestiques doit être autorisé par le service compétent avec l'établissement d'une convention.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales sur le terrain hormis à l'intérieur du périmètre de protection rapproché du captage d'alimentation en eau potable dit « Audun ». Un pré-traitement éventuel peut être imposé par les services compétents.

En cas d'impossibilité technique de rejet sur le terrain et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

ARTICLE UB-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions sont implantées soit à l'alignement soit en retrait (retrait minimum de 2.00 m) par rapport aux voies et emprises publiques, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Néanmoins, pour des raisons de sécurité routière, après avis du gestionnaire de la voie, il pourra être imposé un retrait suffisant pour l'implantation des garages.

ARTICLE UB-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait de ces limites. Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures ainsi qu'aux bâtiments annexes de moins de 10 m² (garages, abris de jardin, bûchers, ...) des constructions à destination d'habitation.

ARTICLE UB-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments annexes (garages, abris de jardin, bûchers, ...) des constructions à destination d'habitation, non accolés au bâtiment principal, ne peut excéder 10 % de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE UB-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur des constructions dont la toiture ne comporte qu'un seul pan ne doit pas excéder 6 mètres par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux (R+1+combles aménageables).

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

ARTICLE UB-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « 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 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 ».

1. Bâti ancien traditionnel

Les interventions (réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre ou aménagement) sur le bâti ancien traditionnel devront conserver au minimum le caractère existant de la construction à la date d'approbation du présent PLU ou retrouver le style originel de la construction.

A cet effet :

- les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.
- l'éclairage des combles se fera généralement par des lucarnes. Les châssis de toit posés en encastré et de surface inférieure à 0,80 m², ainsi que les outeaux de petites dimensions pourront être acceptés.
- le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est le bois avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.
- les toitures initialement réalisées en petites tuiles plates du pays ou en ardoise seront restaurées avec ces matériaux.
- la création de nouvelles ouvertures en façade sera faite en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.

- les reliefs d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservés ou restitués en parements de teinte identique.
- les enduits seront réalisés à chaux et sable (sauf autre dispositions d'origine présentant quelque intérêt) avec une coloration et une finition appropriées. L'utilisation de la couleur « blanc pur » en enduit est interdite.
- les rénovations d'appareils de pierre de taille ou de briques seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine.
- Le bardage en bois et en matériaux composites est autorisé à condition qu'il s'intègre bien à la construction et à son environnement.
- Les couleurs hors ton pierre sont autorisées pour des éléments ponctuels.
- La couleur bois naturel est autorisée si elle ne fait pas référence à une architecture non locale.

2. Les autres bâtiments

Les autres bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Quel que soit le parti architectural (traditionnel ou contemporain) retenu, quelques principes devront être respectés :

Toiture et couverture

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas de toitures à pans, les pentes seront comprises entre 40 et 50°, les pans pouvant comporter des décrochements.

L'éclairage des combles se fera par des lucarnes. Les outeaux de petites dimensions ou les châssis de toit de surface inférieure à 0,80 m² seront acceptés.

Les toitures des constructions à destination d'habitation seront réalisées en tuiles de ton brun rouge nuancé (devant compter au moins 20 unités/m²) ou en ardoises (devant compter au moins 35 unités/m²) ou avec des matériaux d'aspect analogue à la tuile ou à l'ardoise.

Toutefois, les toitures terrasses et toitures végétalisées sont autorisées.

Façade – Parements extérieurs

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc...).

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, briques ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Le bardage en bois et en matériaux composites est autorisé à condition qu'il s'intègre bien à la construction et à son environnement.

Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes en « dur » (garage) devront être conçus en harmonie avec le bâtiment principal dont ils dépendent tant par leurs matériaux que dans leur forme.

Les bâtiments annexes « légers » inférieurs à 10 m² (abri de jardin) pourront être différents du bâtiment principal tant par leurs matériaux que dans leur forme. Les abris du commerce sont autorisés.

3. Clôtures et portails

Les clôtures et portails devront être conçus de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure des voies, la clôture sera constituée :

- Soit d'un mur plein traditionnel, d'une hauteur inférieure à 1.5 mètres, constitué de pierre ou pierre et brique, ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes
- Soit d'un mur bahut de 0,5 à 0,8 mètre de hauteur surmonté d'une grille et doublé ou non de haies vives, l'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres
- Soit d'un grillage de couleur verte d'une hauteur comprise entre 0,8 et 1,20 mètre doublé ou non d'une haie vive

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas deux mètres et sera constituée :

- Soit d'un soubassement de matériau plein d'une hauteur maximale de 0,5 mètre de hauteur surmonté d'un grillage et doublé ou non d'une haie vive
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive
- Soit d'un mur de maçonnerie enduite ou de panneaux bois, d'une hauteur maximale de 1.80 m.

Les murs anciens existants devront être maintenus et remis en état.

Les compteurs destinés aux concessionnaires seront incorporés à un élément de clôture maçonnée.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs de superstructures pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

4. Dispositions particulières

Les équipements publics peuvent déroger aux règles énoncées ci-dessus.

5. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales, ainsi que les installations similaires seront de préférence enterrées. En cas d'impossibilité de les enterrer, ces installations devront être entourées d'une haie ou d'un habillage du type claustra en bois.

Pour chaque immeuble d'habitat collectif, il ne sera autorisé qu'une seule antenne parabolique.

Sont autorisés les panneaux photovoltaïques encastrés ou posés en toiture et tous les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable.

ARTICLE UB-12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois :

- Soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective
- Soit être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.
Une surface moyenne de 25 m² par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement par 100 m² de surface hors œuvre nette de logement et une place de stationnement par 50 m² de surface hors œuvre nette de logement supplémentaire.
Une place de stationnement au moins sera couverte.

Constructions à destination de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat

Il sera créé trois places de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette.

Constructions à destination d'hôtels, restaurants

Il sera créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel

Il sera créé 10 places de stationnement par 100 m² de salle de service de restaurant.

Dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel, il sera créé 5 places de stationnement par 100 m² de salle de service de restaurant.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE UB-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1- Espaces boisés classés

Sans objet.

2- Espaces libres et plantations

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement, prévues à l'article UB-6 ci-dessus, doivent être traitées en jardin d'agrément.

Pour les locaux d'activités, les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

Dans les opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 15 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et planté de façon appropriée.

Les haies d'essences de type thuyas, cyprès,...., sont interdites en bordure des voies.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone située au Sud du bourg ancien de Fossé destinée à accueillir des équipements collectifs liés notamment aux loisirs, aux sports, à la culture et à l'éducation.

La RD 957 étant classée voie à grande circulation, en application des dispositions de la loi du 2/02/1995 reprises dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement de cette zone devra respecter les principes et les prescriptions particulières repérés dans le document « Orientations d'Aménagement ».

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

- les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination de commerces et d'artisanat
- Les constructions à destination de services et de bureaux
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UE-2
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.

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

1 - Rappels

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L..442-1 et R .442-1 et suivants du Code de l'urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 15 novembre 2007.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier

2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

Les accès et voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les accès directs sur la déviation de la RD 957 sont interdits.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un réseau de caractéristiques suffisantes ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales sur le terrain. Un pré-traitement éventuel peut être imposé par les services compétents.

En cas d'impossibilité technique de rejet sur le terrain et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

ARTICLE UE-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent observer un recul minimum fixé comme suit :

- En bordure de la déviation de la RD 957 : 15 mètres de l'emprise
- En bordure des autres voies : 5 mètres, mesuré à partir de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique

Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises si la configuration du terrain, l'implantation des constructions avoisinantes le justifie.

ARTICLE UE-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait de ces limites. Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE UE-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE UE-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE UE-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres par rapport au sol naturel.

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

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « 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 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 ».

1. Aspect général – Niveau d'implantation

Les surhauteurs essentiellement nécessitées par des installations techniques comme ventilation, évacuation des fumées... ne seront pas admises, si elles ne s'intègrent pas dans le parti architectural.

Les compteurs électriques doivent être encastrés dans un mur de bâtiment.

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

L'utilisation des matériaux brillants est interdite. Pour des éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont cependant autorisés.

L'ensemble des volumes construits présentera préférentiellement une seule teinte homogène. Les teintes recommandées sont : bleu-vert (RAL 5001), bleu-saphir (RAL 5003), bleu-gris (RAL 5008), bleu-azur (RAL 5009), gris anthracite (RAL 7016), gris-noir (RAL 7021), gris beige (RAL 7006), vert sapin (RAL 6009), vert pin (RAL 6028), aluminium blanc (RAL 9006), aluminium gris (RAL 9007). Des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les ouvertures, les encadrements, les angles...

Outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévations (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, etc...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et, comme pour le matériau de couverture, prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique). Les bardages métalliques seront d'aspect mat ou patiné.

2. Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation. Elles ne dépasseront pas 2,00 m de hauteur, sauf contraintes techniques particulières.

Ne sont autorisées que :

- les grillages doublés de haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article UE-13,
- les clôtures métalliques rigides (treillis soudé plastifié) de teinte sombre.

ARTICLE UE-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

Pour les constructions à destination d'équipements collectifs, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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

1- Espaces boisés classés

Sans objet

2- Espaces libres et plantations

La RD 957 étant classée voie à grande circulation, en application des dispositions de la loi du 2/02/1995 reprises dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement de cette zone devra respecter les principes et les prescriptions particulières, concernant notamment les obligations de planter, repérés dans le document « Orientations d'Aménagement ».

En outre, tout projet de construction nouvelle doit préserver les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées.

Les aires de stationnement doivent être plantées et paysagées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de surface affectée à ce stationnement.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

Les espèces composant les plantations à réaliser seront choisies parmi les essences locales :

- Pour les arbustes hauts, des végétaux comme le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le troène (*Ligustrum div. Sp*), le cornouiller (*Cornus sanguinea*) etc, sont recommandés.
- Pour les arbustes bas et les couvre sol, le lierre (*Hedera helix*), la pervenche (*Vinca*), etc, sont recommandés.
- Pour les arbres, les espèces comme le chêne (*Quercus robur* et *Q. petraea*), le charme (*Carpinus betulus*), les érables (*Acer campestre*, *A pseudoplatanus*, *A platanoïdes*) sont recommandées.
- Les haies taillées seront composées préférentiellement soit de charme (*Carpinus betulus*), de houx (*Ilex aquifolium*), d'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), d'if (*Taxus baccata*), ou de troène (*Ligustrum div sp*), etc...

Les végétaux suivants sont interdits : les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), de même que les lauriers-palmes (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus Nigra* « *Italica* »).

A proximité ou sous les lignes électriques à haute tension, il ne sera autorisé que des essences locales à faible développement (5 à 6 mètres de hauteur adulte, au maximum), comme par exemple le prunellier (*Prunus spinosa*), le fusain d'Europe (*Euonymum europaeus*), le noisetier (*Corylus avellana*), etc...

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles, commerciales, artisanales, ainsi que des bureaux, entrepôts et activités supports.

Limitée à l'Est par la déviation de la RD 957, cette zone est déjà largement occupée par ces types d'activités.

Cette zone UI comprend un secteur U1a, à l'intérieur duquel la hauteur maximale des constructions réservées aux activités et locaux annexes est de 13 mètres.

La RD 957 étant classée voie à grande circulation, en application des dispositions de la loi du 2/02/1995 reprises dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement de cette zone devra respecter les principes et les prescriptions particulières repérés dans le document « Orientations d'Aménagement ».

Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques technologiques approuvé par arrêté préfectoral en date du 02 avril 2010 et valant servitude d'utilité publique. La délimitation des secteurs inclus dans le PPRT et les dispositions particulières s'y appliquant figurent dans les servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - *Rappels*

- les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - *Occupations et utilisations du sol interdites*

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UI-2
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les parcs d'attraction ouverts au public.

ARTICLE UI-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L..442-1 et R .442-1 et suivants du Code de l'urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 15 novembre 2007.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier

2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils constituent des travaux d'accompagnement d'un projet de construction admis dans la zone (bassin de rétention par exemple).
- les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

3 - Protections, risques, nuisances

Une partie de la zone UI est concernée par le périmètre du PPRT délimités autour de l'installation classée pour la protection de l'environnement (en application de la loi du 19 juillet 1976), qui s'imposent en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

Les restrictions d'utilisation du sol sont modulées de la façon suivante :

- Dans un rayon de 30 m autour des bâtiments de stockage de produits générant le risque technologique, ne sera implantée aucune construction habitée ou occupée par des tiers.
- Dans un rayon de 100 m autour des bâtiments de stockage de produits générant le risque technologique ne seront implantés ou aménagés :
 - Aucune construction à usage d'habitation, à l'exception du bâtiment nécessaire au logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance.
 - Aucun établissement recevant du public.
 - Aucun établissement relevant du régime de l'autorisation au titre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement présentant des risques susceptibles d'augmenter la probabilité ou la gravité d'un accident au sein de la société APPROSERVICE.
- Dans un rayon de 200 m autour du bâtiment de stockage ne seront implantés ou aménagés :
 - Aucun immeuble de grande hauteur au sens de l'article R122-2 du code de la construction et de l'habitation
 - Aucun établissement recevant du public de première ou deuxième catégorie
 - Aucun terrain destiné au camping ou au stationnement de caravanes
 - Aucun parc d'attraction ou aire de jeu.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI-3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées.

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

Le raccordement de chaque terrain à la voirie de desserte doit permettre la sortie et l'accès de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité.

Les accès directs sur la déviation de la RD 957 sont interdits.

ARTICLE UI-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et pourront, notamment, être subordonnés à un prétraitement approprié.

Tout rejet dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées autres que domestiques doit être autorisé par le service compétent avec l'établissement d'une convention.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif.

Les eaux pluviales « propres » issues du ruissellement des toitures seront infiltrées sur place au travers d'un lit de sable.

Les eaux des parkings et les eaux des surfaces imperméabilisées seront évacuées dans les réseaux d'assainissement pluvial de la zone avec un débit de fuite limité à 25 m³/heure/hectare (7 litres/seconde/hectare) de surface imperméabilisée. La pose d'un regard plombé est imposée en limite du domaine privatif afin que l'aménageur, la collectivité locale ou les services de la DDASS puissent à tout moment vérifier la conformité des rejets (qualité et quantité).

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE UI-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Le recul imposé dans cette zone doit être compté depuis le parement extérieur des murs et des saillies excédant 1 mètre.

Il s'applique à partir de l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer.

Les constructions doivent observer un recul minimum fixé comme suit :

- En bordure de la déviation de la RD 957 : 10 mètres de l'emprise
- En bordure des autres voies :
 - 5 mètres pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres. Cette hauteur est mesurée à l'égout de la toiture pour les bâtiments couverts à deux ou plusieurs pentes et à l'acrotère pour les bâtiments dont la toiture est masquée par un bandeau
 - 10 mètres dans les autres cas
 - néant pour les équipements techniques justifiant la nécessité d'implantation à l'alignement (transformateurs par exemple).

Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises si la configuration du terrain, l'implantation des constructions avoisinantes ou la conception d'un plan d'ensemble de lotissement le justifie.

ARTICLE UI-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans cet article, la lettre L représente la distance horizontale minimale de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative le plus rapproché.

Les distances minimales à observer sont fixées comme suit :

- par rapport aux limites séparatives en bordure des zones naturelles et agricoles :
 - pour tout bâtiment : L=10 mètres
- par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone UI :
 - pour les bâtiments à usage industriel, L=10 mètres. Cette distance peut être ramenée à 5 mètres lorsque des mesures particulières sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu)
 - pour les autres bâtiments, la distance sera de 5 mètres.

Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises :

- si la conception d'un plan d'ensemble le justifie
- pour la réalisation d'une extension, d'une transformation d'une construction existante
- pour la construction de tout type d'équipement collectif ou nécessaire aux services publics.

ARTICLE UI-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UI-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

ARTICLE UI-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée au droit de la construction entre l'égout du toit ou l'acrotère et le point le plus bas du terrain naturel initial.

Dans l'ensemble de la zone UI, à l'exception du secteur UIa, la hauteur ne peut excéder :

- 10 m pour les bâtiments réservés aux activités et locaux annexes,
- 6 m pour les bâtiments à destination d'habitation, bureaux, services, magasins de détails lorsque ceux-ci ne sont pas incorporés ou accolés aux autres constructions.

Dans le secteur UIa :

- la hauteur totale mesurée à partir du sol naturel initial ne doit pas excéder 13 mètres au sommet de l'égout du toit ou de l'acrotère pour les bâtiments réservés aux activités et locaux annexes,
- La hauteur des constructions dont la toiture ne comporte qu'un seul pan ne doit pas excéder 6 mètres par rapport au terrain naturel.

- la hauteur des bâtiments à destination d'habitation, bureaux, services et magasins de détails lorsque ceux-ci ne sont pas intégrés au bâtiment principal, ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

2. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.

3. Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité envisagée et à la destination de l'ouvrage concerné.

ARTICLE UI-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « 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 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 ».

1. Aspect général – Niveau d'implantation

Dans la mesure du possible, les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt seront occultées par l'organisation du plan de masse et par la disposition du bâtiment.

Les surhauteurs essentiellement nécessitées par des installations techniques comme ascenseurs, ventilation, évacuation des fumées... ne seront pas admises, si elles ne s'intègrent pas dans le parti architectural.

Les compteurs électriques doivent être encastrés dans un mur de bâtiment ou dans la clôture.

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

L'utilisation des matériaux brillants est interdite. Pour des éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont cependant autorisés.

L'ensemble des volumes construits présentera préférentiellement une seule teinte homogène. Les teintes recommandées sont : bleu-vert (RAL 5001), bleu-saphir (RAL 5003), bleu-gris (RAL 5008), bleu-azur (RAL 5009), gris anthracite (RAL 7016), gris-noir (RAL 7021), gris beige (RAL 7006), vert sapin (RAL 6009), vert pin (RAL 6028), aluminium blanc (RAL 9006), aluminium gris (RAL 9007). Des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les ouvertures, les encadrements, les angles...

Outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévations (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, etc...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et, comme pour le matériau de couverture, prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique). Les bardages métalliques seront d'aspect mat ou patiné.

2. Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation. Elles ne dépasseront pas 2,00 m de hauteur, sauf contraintes techniques particulières.

Ne sont autorisées que :

- les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article UI-13 doublées ou non de grillage,
- les clôtures métalliques rigides (treillis soudé plastifié) de teinte sombre.

3. Dispositions particulières

Les équipements publics peuvent déroger aux règles énoncées ci-dessus.

ARTICLE UI-12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois :

- Soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective
- Soit être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements

Pour les constructions à destination de bureau

1 place pour 30 m² de surface de plancher hors oeuvre nette

Pour les constructions à destination commerciale d'au moins 200 m² de surface de vente

1 place pour 25 m² de surface de vente.

Nonobstant toute disposition contraire, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder une fois et demi la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Pour les constructions à destination d'activités, des aires de stationnement suffisantes pour :

- a) les véhicules de livraison et de services,
- b) les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois,
- c) les véhicules des visiteurs,
- d) les véhicules poids lourds

Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension ou de changement de destination :

- a) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modifications de volume (extension ou surélévation) les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- b) En cas de travaux ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

ARTICLE UI-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1- Espaces boisés classés

Sans objet.

2- Espaces libres et plantations

La RD 957 étant classée voie à grande circulation, en application des dispositions de la loi du 2/02/1995 reprises dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement de cette zone devra respecter les principes et les prescriptions particulières, concernant notamment les obligations de planter, repérés dans le document « Orientations d'Aménagement » et sur les documents graphiques du PLU.

Les écrans végétaux opaques ayant pour but de masquer les arrières des parcelles, seront densément plantés : en pratique, une strate d'arbustes hauts sera installée en complément d'arbres de haut jet pour obtenir l'effet recherché.

Les écrans végétaux semi-transparents seront constitués de plantations d'arbustes bas, couvre sol ou pelouse agrémentées de quelques arbres de haut jet.

En outre, tout projet de construction nouvelle doit préserver les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées.

A cet effet, l'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération ; leur superficie devra représenter au moins 20 % de la totalité de la parcelle.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement. Les arbres seront disposés à proximité des aires de stationnement.

Sauf dispositions du plan de masse (voir article 11), les aires de stockage et de dépôt seront dissimulées par des écrans végétaux.

Les espèces composant les plantations à réaliser seront choisies parmi les essences locales :

- Pour les arbustes hauts, des végétaux comme le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le troène (*Ligustrum div. Sp*), le cornouiller (*Cornus sanguinea*) etc, sont recommandés.
- Pour les arbustes bas et les couvre sol, le lierre (*Hedera helix*), la pervenche (*Vinca*), etc, sont recommandés.
- Pour les arbres, les espèces comme le chêne (*Quercus robur* et *Q. petraea*), le charme (*Carpinus betulus*), les érables (*Acer campestre*, *A pseudoplatanus*, *A platanoides*) sont recommandées.
- Les haies taillées seront composées préférentiellement soit de charme (*Carpinus betulus*), de houx (*Ilex aquifolium*), d'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), d'if (*Taxus baccata*), ou de troène (*Ligustrum div sp*), etc...

Les végétaux suivants sont interdits : les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), de même que les lauriers-palmes (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus Nigra* « Italica »).

A proximité ou sous les lignes électriques à haute tension, il ne sera autorisé que des essences locales à faible développement (5 à 6 mètres de hauteur adulte, au maximum), comme par exemple le prunellier (*Prunus spinosa*), le fusain d'Europe (*Euonymum europaeus*), le noisetier (*Corylus avellana*), etc...

Dans le secteur U1a, la plantation d'écrans végétaux semi-transparents en limite de parcelles est recommandée.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 3

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU :

- **IAU** : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- **IAUI** : zone à urbaniser à vocation principale d'activités dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- **2AU** : zone à urbaniser à un terme non défini à vocation principale d'habitat.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AU est destinée à permettre le développement du bourg sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (à vocation principale d'habitat), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement ».

Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur total de la zone dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs : voiries, réseaux divers, espaces publics...

La RD 957 étant classée voie à grande circulation, en application des dispositions de la loi du 2/02/1995 reprises dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement de cette zone, au droit de la RD 957, devra respecter les principes et les prescriptions particulières repérés dans le document « Orientations d'Aménagement ».

La zone 1AU comprend un sous-secteur 1AUa correspondant à la zone à urbaniser au nord du bourg. Ce sous –secteur à vocation mixte est destiné à accueillir des équipements publics et des constructions à usage d'habitation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

1 - Rappels

- les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.

ARTICLE 1AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 15 novembre 2007.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier

2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés à la construction des bâtiments autorisés par le caractère de la zone.
- Les constructions autorisées à condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et que chacune des opérations envisagées ne remette pas en cause l'aménagement global de la zone. Dans chacun des secteurs repérés sur le plan de zonage, toute opération d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation devra intégrer 15 % minimum de logements locatifs sociaux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les locaux à destination commerciale, artisanale ou de services à condition qu'ils soient incorporés ou attenants à un bâtiment d'habitation.

3 - Protections, risques, nuisances

Une partie de la zone 1 AU est couverte par le périmètre de protection rapproché du captage d'alimentation en eau potable dit « Audun » qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

Les accès et voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les accès directs sur la déviation de la RD 957 sont interdits.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout rejet dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées autres que domestiques doit être autorisé par le service compétent avec l'établissement d'une convention.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales soit sur la parcelle soit sur le terrain de l'opération hormis à l'intérieur du périmètre de protection rapproché du captage d'alimentation en eau potable dit « Audun ». Un pré-traitement éventuel peut être imposé par les services compétents. En cas d'impossibilité technique d'infiltration sur la parcelle et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

ARTICLE 1AU-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est définie dans le document « Orientations d'Aménagement » en certains endroits de la zone 1AU.

Hormis en ces endroits, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies existantes ou à créer.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait de ces limites.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures ainsi qu'aux bâtiments annexes de moins de 10 m² (garages, abris de jardin, bûchers, ...) des constructions à destination d'habitation.

ARTICLE 1AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur des constructions dont la toiture ne comporte qu'un seul pan ne doit pas excéder 6 mètres par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (R+1 ou R+combles aménageables).

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

ARTICLE 1AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « 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 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 seront conçues soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Quel que soit le parti architectural (traditionnel ou contemporain) retenu, quelques principes devront être respectés :

Toiture et couverture

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas de toitures à pans, les pentes seront comprises entre 40 et 50°, les pans pouvant comporter des décrochements.

Secteur 1AUa : cette disposition ne s'applique pas au secteur 1AUa où la pente des toitures n'est pas réglementée.

L'éclairage des combles se fera par des lucarnes. Les outeaux de petites dimensions ou les châssis de toit de surface inférieure à 0,80 m² seront acceptés.

Les toitures réalisées en tuiles de ton brun rouge nuancé devront compter au moins 20 unités/m² et celles en ardoises devront compter au moins 35 unités/m², le tout en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toutefois, les toitures terrasses et toitures végétalisées sont autorisées.

Façade – Parements extérieurs

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades. Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil (le blanc est interdit).

Le bardage en bois et en matériaux composites est autorisé.

Les couleurs hors ton pierre sont autorisées pour des éléments ponctuels.

La couleur bois naturel est autorisée si elle ne fait pas référence à une architecture non locale, type chalets.

Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes en « dur » (garage) devront être conçus en harmonie avec le bâtiment principal dont ils dépendent tant par leurs matériaux que dans leur forme.

Les bâtiments annexes « légers » inférieurs à 10 m² (abri de jardin) pourront être différents du bâtiment principal tant par leurs matériaux que dans leur forme. Les abris du commerce sont autorisés.

Clôtures et portails

Les clôtures et portails devront être conçus de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure des voies, la clôture sera constituée :

- Soit d'un mur bahut de 0,5 à 0,8 mètre de hauteur surmonté d'une grille et doublé ou non de haies vives, l'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres
- Soit d'un grillage de couleur verte d'une hauteur comprise entre 0,8 et 1,20 mètre doublé ou non d'une haie vive ne pouvant dépasser 2 mètres

Un emplacement de 5 mètres par 5 mètres devra être prévu pour stationner les véhicules. Il sera de préférence non clôturé.

Secteur 1AUa : en bordure de la Rue de Vendôme, la clôture sera obligatoirement constituée d'un mur plein traditionnel, d'une hauteur comprise entre 1.10 et 1.50 m, constitué de pierre ou pierre et brique, et recouvert d'un enduit à pierre vue ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les enduits des constructions avoisinantes, réalisés à la chaux et aux sables locaux présentant une granulométrie variée.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas deux mètres et sera constituée :

- Soit d'un soubassement de matériau plein d'une hauteur maximale de 0,5 mètre de hauteur surmonté d'un grillage et doublé ou non d'une haie vive,
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

La clôture en limite séparative pourra, pour séparation de terrasse et sur une longueur maximale de 10 mètres, être constituée d'un mur de maçonnerie enduite ou de panneaux bois, d'une hauteur maximale de 1.80 m.

Les compteurs destinés aux concessionnaires seront incorporés à un élément de clôture maçonnée.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs de superstructures pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Dispositions particulières

Les équipements publics peuvent déroger aux règles énoncées ci-dessus.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales, ainsi que les installations similaires seront de préférence enterrées ou non visibles de la voie publique. En cas d'impossibilité de les enterrer, ces installations devront être entourées d'une haie ou d'un habillage du type claustra en bois.

Pour chaque immeuble d'habitat collectif, il ne sera autorisé qu'une seule antenne parabolique.

Sont autorisés les panneaux photovoltaïques encastrés ou posés en toiture et tous les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable.

ARTICLE 1AU-12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement par 100 m² de surface hors œuvre nette de logement et une place de stationnement par 50 m² de surface hors œuvre nette de logement supplémentaire. Une place de stationnement au moins sera couverte.

Constructions à destination de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat

Il sera créé trois places de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette.

Constructions à destination d'hôtels, restaurants

Il sera créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel

Il sera créé 10 places de stationnement par 100 m² de salle de service de restaurant.

Dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel, il sera créé 5 places de stationnement par 100 m² de salle de service de restaurant.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE 1AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1- Espaces boisés classés

Sans objet.

2- Espaces libres et plantations

La RD 957 étant classée voie à grande circulation, en application des dispositions de la loi du 2/02/1995 reprises dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement de cette zone devra respecter les principes et les prescriptions particulières, concernant notamment les obligations de planter, repérés dans le document « Orientations d'Aménagement ».

En outre, tout projet de construction nouvelle doit, dans la mesure où elles sont en bon état, préserver les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes en nombre équivalent. Les essences régionales doivent être recherchées.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement, prévues à l'article 1AU-6 ci-dessus, doivent être traitées en jardin d'agrément.

Dans les opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 15 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en aire de loisirs et espace vert commun planté de façon appropriée.

Les haies d'essences de type thuyas, cyprès,..., sont interdites en bordure des voies.

Les espèces composant les plantations à réaliser seront choisies parmi les essences locales :

- Pour les arbustes hauts, des végétaux comme le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le troène (*Ligustrum div. Sp*), le cornouiller (*Cornus sanguinea*) etc, sont recommandés.
- Pour les arbustes bas et les couvre sol, le lierre (*Hedera helix*), la pervenche (*Vinca*), etc, sont recommandés.
- Pour les arbres, les espèces comme le chêne (*Quercus robur* et *Q. petraea*), le charme (*Carpinus betulus*), les érables (*Acer campestre*, *A pseudoplatanus*, *A platanoïdes*) sont recommandées.
- Les haies taillées seront composées préférentiellement soit de charme (*Carpinus betulus*), de houx (*Ilex aquifolium*), d'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), d'if (*Taxus baccata*), ou de troène (*Ligustrum div sp*), etc...

Les végétaux suivants sont interdits : les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), de même que les lauriers-palmes (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra* « Italica »).

A proximité ou sous les lignes électriques à haute tension, il ne sera autorisé que des essences locales à faible développement (5 à 6 mètres de hauteur adulte, au maximum), comme par exemple le prunellier (*Prunus spinosa*), le fusain d'Europe (*Euonymum europaeus*), le noisetier (*Corylus avellana*), etc...

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 1 AUI, située à l'Ouest et au Nord du territoire communal est une zone peu ou pas encore équipée, à vocation dominante d'activités.

Cette zone est urbanisable sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur total de la zone dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs : voiries, réseaux divers, espaces publics...

Cette zone comprend le secteur 1AUIa de « Bel Air » à vocation d'activités liées au stockage et à la valorisation de matériaux et de déchets de toute nature (végétaux, mâchefers, roches,...). Ce secteur permet l'accueil des installations et des constructions que leur destination et leur fonctionnement rendent incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

La RD 957 étant classée voie à grande circulation, l'aménagement de cette zone devra respecter les dispositions de la loi du 2/02/1995 reprises dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques technologiques approuvé par arrêté préfectoral en date du 02 avril 2010 et valant servitude d'utilité publique. La délimitation des secteurs inclus dans le PPRT et les dispositions particulières s'y appliquant figurent dans les servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

1 - Rappels

- les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 1AUI-2
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les parcs d'attraction ouverts au public
- Les épaves de véhicules.

Hormis en secteur 1AUIa, les dépôts de ferrailles sont interdits ainsi que les affouillements et exhaussements du sol sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements collectifs d'infrastructures.

ARTICLE 1AUI-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 15 novembre 2007.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier

2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone.

3 - Protections, risques, nuisances

Une partie de la zone 1 AUI est concernée par les périmètres (matérialisés sur les documents graphiques) délimités autour de l'installation classée pour la protection de l'environnement (en application de la loi du 19 juillet 1976), qui s'imposent en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

Les restrictions d'utilisation du sol sont modulées de la façon suivante :

- Dans un rayon de 30 m autour des bâtiments de stockage de produits agropharmaceutiques, ne sera implantée aucune construction habitée ou occupée par des tiers.
- Dans un rayon de 100 m autour des bâtiments de stockage de produits agropharmaceutiques ne seront implantés ou aménagés :
 - Aucune construction à usage d'habitation, à l'exception du bâtiment nécessaire au logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance.
 - Aucun établissement recevant du public.
 - Aucun établissement relevant du régime de l'autorisation au titre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement présentant des risques susceptibles d'augmenter la probabilité ou la gravité d'un accident au sein de la société APPROSERVICE.
- Dans un rayon de 200 m autour du bâtiment de stockage ne seront implantés ou aménagés :
 - Aucun immeuble de grande hauteur au sens de l'article R122-2 du code de la construction et de l'habitation
 - Aucun établissement recevant du public de première ou deuxième catégorie
 - Aucun terrain destiné au camping ou au stationnement de caravanes
 - Aucun parc d'attraction ou aire de jeu.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUI-3- ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées.

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

Le raccordement de chaque terrain à la voirie de desserte doit permettre la sortie et l'accès de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité.

Les accès directs sur la RD 957 sont interdits.

ARTICLE 1AUI-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et pourront, notamment, être subordonnés à un prétraitement approprié.

Tout rejet dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées autres que domestiques doit être autorisé par la municipalité avec l'établissement d'une convention.

Toutefois, en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales sur le terrain. Un prétraitement éventuel peut être imposé par les services compétents.

En cas d'impossibilité technique de rejet sur le terrain et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En secteur 1AUIa, les eaux pluviales seront impérativement maîtrisées, collectées et traitées avant rejet éventuel.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE 1AUI-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

1. En application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des

routes classées à grande circulation (RD 957) au sens du code de la voirie routière. Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Aux réseaux d'intérêt public
- A l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

2. Le recul imposé dans cette zone doit être compté depuis le parement extérieur des murs et des saillies excédant 1 mètre.

Il s'applique à partir de l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer.

Les constructions doivent observer un recul minimum fixé comme suit :

- 5 mètres pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres. Cette hauteur est mesurée à l'égout de la toiture pour les bâtiments couverts à deux ou plusieurs pentes et à l'acrotère pour les bâtiments dont la toiture est masquée par un bandeau
- 10 mètres dans les autres cas
- néant pour les équipements techniques justifiant la nécessité d'implantation à l'alignement (transformateurs par exemple)

Nonobstant les prescriptions précédentes au paragraphe 2, des dispositions différentes peuvent être admises si la configuration du terrain, l'implantation des constructions avoisinantes ou la conception d'un plan d'ensemble de lotissement le justifie.

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

Dans cet article, la lettre L représente la distance horizontale minimale de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative le plus rapproché.

Les distances minimales à observer sont fixées comme suit :

- par rapport aux limites séparatives en bordure des zones naturelles et agricoles :
 - pour tout bâtiment : L=10 mètres
- par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone 1AUI :
 - pour les bâtiments à usage industriel, L=10 mètres. Cette distance peut être ramenée à 5 mètres lorsque des mesures particulières sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu)
 - pour les autres bâtiments, la distance sera égale à la demi-hauteur de façade avec un minimum de 5 mètres. La hauteur de façade est mesurée au droit de la construction entre le faîtage du toit ou l'acrotère et le point le plus bas du terrain naturel initial.

Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises :

- si la conception d'un plan d'ensemble le justifie
- pour la réalisation d'une extension, d'une transformation d'une construction existante
- pour la construction de tout type d'équipement collectif ou nécessaire aux services publics.

ARTICLE 1AUI-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AUI-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUI-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée au droit de la construction entre l'égout du toit ou l'acrotère et le point le plus bas du terrain naturel initial.

La hauteur ne peut excéder :

- 13 m pour les bâtiments réservés aux activités et locaux annexes,
- La hauteur des constructions dont la toiture ne comporte qu'un seul pan ne doit pas excéder 6 mètres par rapport au terrain naturel.
- 6 m pour les bâtiments à destination d'habitation, bureaux, services, magasins de détails lorsque ceux-ci ne sont pas incorporés ou accolés aux autres constructions.

2. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.

3. Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité envisagée et à la destination de l'ouvrage concerné.

ARTICLE 1AUI-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « 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 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 ».

1. Aspect général – Niveau d'implantation

Dans la mesure du possible, les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt seront occultées par l'organisation du plan de masse et par la disposition du bâtiment.

Les surhauteurs essentiellement nécessitées par des installations techniques comme ascenseurs, ventilation, évacuation des fumées... ne seront pas admises, si elles ne s'intègrent pas dans le parti architectural.

Les compteurs électriques doivent être encastrés dans un mur de bâtiment ou dans la clôture.

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

L'utilisation des matériaux brillants est interdite. Pour des éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont cependant autorisés.

L'ensemble des volumes construits présentera préférentiellement une seule teinte homogène. Les teintes recommandées sont : bleu-vert (RAL 5001), bleu-saphir (RAL 5003), bleu-gris (RAL 5008), bleu-azur (RAL 5009), gris anthracite (RAL 7016), gris-noir (RAL 7021), gris beige (RAL 7006), vert sapin (RAL 6009), vert pin (RAL 6028), aluminium blanc (RAL 9006), aluminium gris (RAL 9007). Des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les ouvertures, les encadrements, les angles...

Outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévations (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et, comme pour le matériau de couverture, prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique).

Les bardages métalliques seront d'aspect mat ou patiné.

2. Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation. Elles ne dépasseront pas 2,00 m de hauteur, sauf contraintes techniques particulières.

Ne sont autorisées que :

- les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 1AUI-13 doublées ou non de grillage,
- les clôtures métalliques rigides (treillis soudé plastifié) de teinte sombre.

3. Dispositions particulières

Les équipements publics peuvent déroger aux règles énoncées ci-dessus.

ARTICLE 1AUI-12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois :

- Soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective
- Soit être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements

Pour les constructions à destination de bureau

1 place pour 30 m² de surface de plancher hors oeuvre nette

Pour les constructions à destination commerciale d'au moins 200 m² de surface de vente

1 place pour 25 m² de surface de vente.

Nonobstant toute disposition contraire, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder une fois et demi la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Pour les constructions à destination d'activités, des aires de stationnement suffisantes pour :

- a) les véhicules de livraison et de services,
- b) les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois,
- c) les véhicules des visiteurs,
- d) les véhicules poids lourds

ARTICLE 1AUI-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1- Espaces boisés classés

Sans objet.

2- Espaces libres et plantations

Tout projet de construction nouvelle doit préserver les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées.

A cet effet, l'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération ; leur superficie devra représenter au moins 20 % de la totalité de la parcelle.

Les aires de stationnement, de plus de 200 m², doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement. Les arbres seront disposés à proximité des aires de stationnement.

Sauf dispositions du plan de masse (voir article 11), les aires de stockage et de dépôt seront dissimulées par des écrans végétaux.

Les espèces composant les plantations à réaliser seront choisies parmi les essences locales :

- Pour les arbustes hauts, des végétaux comme le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le troène (*Ligustrum div. Sp*), le cornouiller (*Cornus sanguinea*) etc, sont recommandés.
- Pour les arbustes bas et les couvre sol, le lierre (*Hedera helix*), la pervenche (*Vinca*), etc, sont recommandés.
- Pour les arbres, les espèces comme le chêne (*Quercus robur* et *Q. petraea*), le charme (*Carpinus betulus*), les érables (*Acer campestre*, *A pseudoplatanus*, *A platanoïdes*) sont recommandées.
- Les haies taillées seront composées préférentiellement soit de charme (*Carpinus betulus*), de houx (*Ilex aquifolium*), d'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), d'if (*Taxus baccata*), ou de troène (*Ligustrum div sp*), etc...

Les végétaux suivants sont interdits : les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), de même que les lauriers-palmes (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus Nigra* « *Italica* »).

A proximité ou sous les lignes électriques à haute tension, il ne sera autorisé que des essences locales à faible développement (5 à 6 mètres de hauteur adulte, au maximum), comme par exemple le prunellier (*Prunus spinosa*), le fusain d'Europe (*Euonymum europaeus*), le noisetier (*Corylus avellana*), etc...

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 2 AU, située entre le hameau d'« Audun » et le bourg, actuellement non équipée, est susceptible d'être urbanisée dans l'avenir afin d'accueillir principalement de l'habitat.

L'évolution de cette zone, actuellement inconstructible, n'est pas autorisée dans le cadre du présent règlement.

Le développement ou l'évolution de cette zone dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble dont la vocation principale sera la réalisation d'habitat ne sera possible qu'après une modification du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU-1 A 2AU-2

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES 2AU-3 A 2AU-13

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE 4

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

- **A** : zone agricole
- **N** : zone naturelle

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel des terres agricoles.
Elle correspond aux parties du territoire communal affectées à l'exploitation agricole.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - *Rappels*

- les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - *Occupations et utilisations du sol interdites*

Tout ce qui n'est pas visé à l'article A-2 est interdit.

ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - *Rappels*

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L..442-1 et R .442-1 et suivants du Code de l'urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 15 novembre 2007. Les clôtures agricoles ne sont pas concernées.

2 - *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole (habitation, bâtiments d'exploitation, hangars ...).
- les activités agritouristiques à condition qu'elles soient complémentaires de l'exploitation agricole (exemple : gîte rural, camping à la ferme, vente directe ...) et qu'elles utilisent des bâtiments existants.

3 - *Protections, risques, nuisances*

Une partie de la zone A est couverte par le périmètre de protection rapproché du captage d'alimentation en eau potable dit « Audun » qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression et à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

2 - Assainissement

a) eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel. Un pré-traitement éventuel peut être imposé par les services compétents.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE A-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

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

1. En application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes (A10) et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 957) au sens du code de la voirie routière. Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Aux extensions des bâtiments d'exploitation agricole
- Aux réseaux d'intérêt public
- A l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

2. Le recul imposé dans cette zone doit être compté depuis le parement extérieur des murs et des saillies excédant 1 mètre.

Il s'applique à partir de l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer.

Les constructions doivent observer un recul minimum fixé comme suit :

- 15.00 mètres pour les routes départementales
- 10.00 mètres pour les voies communales
- 3.00 mètres pour les chemins ruraux ; en cas d'accès direct depuis la façade du bâtiment parallèle au chemin, le recul minimum à observer devra être de 6.00 mètres.

ARTICLE A-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété seront :

- au moins égales à 3.00 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- au moins égales à la moitié de la hauteur du bâtiment pour les autres constructions (bâtiments agricoles...) sans pouvoir être inférieures à 3.00 mètres.

ARTICLE A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres respectera obligatoirement une distance minimum de 4 mètres.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 9.00 mètres.

La hauteur des constructions à destination d'habitation et de leurs annexes dont la toiture ne comporte qu'un seul pan ne doit pas excéder 6.00 mètres par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions non destinées à l'habitation est limitée à 11.00 mètres. Toutefois, cette limite peut être dépassée pour des raisons techniques liées à l'activité exercée.

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « 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 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 ».

1. Les bâtiments d'habitation

Les bâtiments d'habitation seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Quel que soit le parti architectural (traditionnel ou contemporain) retenu, quelques principes devront être respectés :

Toiture et couverture

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas de toitures à pans, les pentes seront comprises entre 40 et 50°, les pans pouvant comporter des décrochements.

L'éclairage éventuel des combles se fera par des ouvertures en lucarnes respectant le rythme vertical des ouvertures de façade. Les outeaux de petites dimensions ou les châssis de toit de surface inférieure à 0,80 m² seront acceptés.

Les toitures réalisées en tuiles devront compter au moins 20 unités/m² et celles en ardoises devront compter au moins 35 unités/m², le tout en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toutefois, les toitures terrasses et toitures végétalisées sont autorisées.

Façade – Parements extérieurs

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc...).

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

Le bardage en bois et en matériaux composites est autorisé.

Les couleurs hors ton pierre sont autorisées pour des éléments ponctuels.

La couleur bois naturel est autorisée si elle ne fait pas référence à une architecture non locale, de type chalets.

Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes en « dur » (garage) devront être conçus en harmonie avec le bâtiment principal dont ils dépendent tant par leurs matériaux que dans leur forme.

Les bâtiments annexes « légers » inférieurs à 10 m² (abri de jardin) pourront être différents du bâtiment principal tant par leurs matériaux que dans leur forme. Les abris du commerce sont autorisés.

2. Les bâtiments d'exploitation agricole

L'utilisation des matériaux brillants est interdite. Pour des éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont cependant autorisés.

L'ensemble des volumes construits présentera préférentiellement une seule teinte homogène. Les teintes recommandées sont : bleu-vert (RAL 5001), bleu-saphir (RAL 5003), bleu-gris (RAL 5008), bleu-azur (RAL 5009), gris anthracite (RAL 7016), gris-noir (RAL 7021), gris beige (RAL 7006), vert sapin (RAL 6009), vert pin (RAL 6028), aluminium blanc (RAL 9006), aluminium gris (RAL 9007). Des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les ouvertures, les encadrements, les angles...

Outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévations (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et, comme pour le matériau de couverture, prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique).

Les bardages métalliques seront d'aspect mat ou patiné.

3. Clôtures et portails

La clôture sera constituée de haies vives composées d'essences indigènes définies à l'article A-13, doublées ou non d'un grillage. Un emplacement non clôturé de 5 mètres par 5 mètres est vivement recommandé pour stationner les véhicules.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit ainsi que les plaques et poteaux préfabriqués en béton.
Les murs anciens existants devront être maintenus et remis en état.

Les compteurs destinés aux concessionnaires seront incorporés à un élément de clôture maçonnée.

4. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou non visibles de la voie publique. En cas d'impossibilité de les enterrer, ces installations devront être entourées d'une haie ou d'un habillage du type claustra en bois. Sont autorisés les panneaux photovoltaïques encastrés ou posés en toiture et tous les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable.

ARTICLE A-12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

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

1) Espaces boisés classés

Sans objet.

2) Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces indigènes.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, une haie arborée doit être plantée tout autour du bâtiment avec des essences locales.

Les espèces composant les plantations à réaliser seront choisies parmi les essences locales :

- Pour les arbustes hauts, des végétaux comme le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le troène (*Ligustrum div. Sp*), le cornouiller (*Cornus sanguinea*) etc, sont recommandés.
- Pour les arbustes bas et les couvre sol, le lierre (*Hedera helix*), la pervenche (*Vinca*), etc, sont recommandés.
- Pour les arbres, les espèces comme le chêne (*Quercus robur* et *Q. petraea*), le charme (*Carpinus betulus*), les érables (*Acer campestre*, *A pseudoplatanus*, *A platanoïdes*) sont recommandées.
- Les haies taillées seront composées préférentiellement soit de charme (*Carpinus betulus*), de houx (*Ilex aquifolium*), d'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), d'if (*Taxus baccata*), ou de troène (*Ligustrum div sp*), etc...

Les végétaux suivants sont interdits : les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), de même que les lauriers-palmes (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus Nigra* « Italica »).

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N correspond à l'ensemble des espaces naturels boisés ou non, qu'il convient de protéger et de mettre en valeur en raison de la qualité de ces sites.

Elle englobe la vallée de la Cisse, les différents boisements présents sur le territoire communal ainsi que le bâti présent dans l'espace agricole.

Elle comprend un secteur N₁ au Nord du territoire communal à l'intérieur duquel sont autorisés les équipements collectifs liés au sport et aux loisirs.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques technologiques approuvé par arrêté préfectoral en date du 02 avril 2010 et valant servitude d'utilité publique. La délimitation des secteurs inclus dans le PPRT et les dispositions particulières s'y appliquant figurent dans les servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - *Rappels*

- les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - *Occupations et utilisations du sol interdites*

Tout ce qui n'est pas visé à l'article N-2 est interdit.

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - *Rappels*

- Les défrichements sont soumis au code forestier au titre des articles L.311-1 et L.312-1
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 15 novembre 2007.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier
- Les démolitions des constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

2 - *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Sur l'ensemble de la zone N :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole (habitation, bâtiments d'exploitation, hangars ...), à la gestion forestière et piscicole
- les activités agritouristiques à condition qu'elles soient complémentaires de l'exploitation agricole (exemple : gîte rural, camping à la ferme, vente directe ...) et qu'elles utilisent des bâtiments existants
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher hors œuvre nette existante à cette même date.
- Les annexes et piscines liée à une construction à usage d'habitation existante sur la zone, à condition que leur SHON soit inférieure à 50 m².
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes dans la limite de 120% de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.

Sur le secteur N_ℓ :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la réalisation d'équipements collectifs liés au sport et aux loisirs
- La création de plans d'eau.

3 - Protections, risques, nuisances

Une partie de la zone N est concernée par le périmètre du PPRT délimités autour de l'installation classée pour la protection de l'environnement (en application de la loi du 19 juillet 1976), qui s'imposent en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

Les restrictions d'utilisation du sol sont modulées de la façon suivante :

- Dans un rayon de 30 m autour des bâtiments de stockage de produits générant le risque technologique, ne sera implantée aucune construction habitée ou occupée par des tiers.
- Dans un rayon de 100 m autour des bâtiments de stockage de produits générant le risque technologique ne seront implantés ou aménagés :
 - Aucune construction à usage d'habitation, à l'exception du bâtiment nécessaire au logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance.
 - Aucun établissement recevant du public.
 - Aucun établissement relevant du régime de l'autorisation au titre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement présentant des risques susceptibles d'augmenter la probabilité ou la gravité d'un accident au sein de la société APPROSERVICE.
- Dans un rayon de 200 m autour du bâtiment de stockage ne seront implantés ou aménagés :
 - Aucun immeuble de grande hauteur au sens de l'article R122-2 du code de la construction et de l'habitation
 - Aucun établissement recevant du public de première ou deuxième catégorie
 - Aucun terrain destiné au camping ou au stationnement de caravanes
 - Aucun parc d'attraction ou aire de jeu.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant

des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression et à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

2 - Assainissement

a) eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source. Le rejet de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE N-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

1. En application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes (A10) et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 957) au sens du code de la voirie routière. Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Aux bâtiments d'exploitation agricole
- Aux réseaux d'intérêt public
- A l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

2. Le recul imposé dans cette zone doit être compté depuis le parement extérieur des murs et des saillies excédant 1 mètre.

Il s'applique à partir de l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer.

Les constructions doivent observer un recul minimum fixé comme suit :

- 20 mètres pour les routes départementales
- 15 mètres pour les voies communales

- 3 mètres pour les chemins ruraux ; en cas d'accès direct depuis la façade du bâtiment parallèle au chemin, le recul minimum à observer devra être de 6 mètres.

Nonobstant les prescriptions précédentes au paragraphe 2, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à 3 mètres.

ARTICLE N-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres respectera obligatoirement une distance minimum de 4 mètres.

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 11 mètres. Les extensions et surélévations ne devront pas excéder la hauteur maximale des constructions existantes.

La hauteur des constructions à destination d'habitation et de leurs annexes dont la toiture ne comporte qu'un seul pan ne doit pas excéder 6 mètres par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions non destinées à l'habitation est limitée à 11 mètres. Toutefois, cette limite peut être dépassée pour des raisons techniques liées à l'activité exercée.

ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « 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 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 ».

1. Bâti ancien traditionnel

Les interventions (réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre ou aménagement) sur le bâti ancien traditionnel devront conserver au minimum le caractère existant de la construction à la date d'approbation du présent PLU ou retrouver le style originel de la construction.

A cet effet :

- les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.
- l'éclairage des combles se fera généralement par des lucarnes. Les châssis de toit posés en encastré et de surface inférieure à 0,80 m² pourront être acceptés.
- les toitures initialement réalisées en petites tuiles plates du pays ou en ardoise seront restaurées avec ces matériaux.
- la création de nouvelles ouvertures en façade sera faite en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.

- les reliefs d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservés ou restitués en parements de teinte identique.
- les enduits seront réalisés à chaux et sable (sauf autre dispositions d'origine présentant quelque intérêt) avec une coloration et une finition appropriées. L'utilisation de la couleur « blanc pur » en enduit est interdite.
- les rénovations d'appareils de pierre de taille ou de briques seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine.

2. Les autres bâtiments à destination d'habitation

Les autres bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Quel que soit le parti architectural (traditionnel ou contemporain) retenu, quelques principes devront être respectés :

Toiture et couverture

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas de toitures à pans, les pentes seront comprises entre 40 et 50°, les pans pouvant comporter des décrochements.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit respectant le rythme vertical des ouvertures de façade.

Les toitures réalisées en tuiles devront compter au moins 20 unités/m² et celles en ardoises devront compter au moins 35 unités/m², le tout en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toutefois, les toitures terrasses et toitures végétalisées sont autorisées.

Façade – Parements extérieurs

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc...).

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

Le bardage en bois et en matériaux composites est autorisé.

Les couleurs hors ton pierre sont autorisées pour des éléments ponctuels.

La couleur bois naturel est autorisée si elle ne fait pas référence à une architecture non locale.

Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes en « dur » (garage) devront être conçus en harmonie avec le bâtiment principal dont ils dépendent tant par leurs matériaux que dans leur forme.

Les bâtiments annexes « légers » inférieurs à 10 m² (abri de jardin) pourront être différents du bâtiment principal tant par leurs matériaux que dans leur forme. Les abris du commerce sont autorisés.

3. Les bâtiments de travail et d'exploitation à vocation professionnelle

L'utilisation des matériaux brillants est interdite. Pour des éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont cependant autorisés.

L'ensemble des volumes construits présentera préférentiellement une seule teinte homogène. Les teintes recommandées sont : bleu-vert (RAL 5001), bleu-saphir (RAL 5003), bleu-gris (RAL 5008), bleu-azur (RAL 5009), gris anthracite (RAL 7016), gris-noir (RAL 7021), gris beige (RAL 7006), vert sapin

(RAL 6009), vert pin (RAL 6028), aluminium blanc (RAL 9006), aluminium gris (RAL 9007). Des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les ouvertures, les encadrements, les angles...

Outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévations (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et, comme pour le matériau de couverture, prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique). Les bardages métalliques seront d'aspect mat ou patiné.

4. Clôtures et portails

La clôture sera constituée :

- soit de haies vives composées d'essences indigènes, doublées ou non d'un grillage
- soit d'un maillage métallique sur potelets métalliques ou de bois.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit ainsi que les plaques et poteaux préfabriqués en béton.

Les murs anciens existants devront être maintenus et remis en état.

Les compteurs destinés aux concessionnaires seront incorporés à un élément de clôture maçonnée.

5. Dispositions particulières

Les équipements publics peuvent déroger aux règles énoncées ci-dessus.

6. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou non visibles de la voie publique. En cas d'impossibilité de les enterrer, ces installations devront être entourées d'une haie ou d'un habillage du type claustra en bois. Sont autorisés les panneaux photovoltaïques encastrés ou posés en toiture et tous les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable.

ARTICLE N-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

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

1) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2) Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent.

Sur le terrain d'assiette de la construction, les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXES
LEXIQUE

Chapitre « Occupation du sol »

La définition suivante est ajoutée :

« **Opération d'aménagement d'ensemble** : opération d'aménagement projetée par un même demandeur et réalisée sur la totalité des terrains constituant un secteur homogène. »