

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE
Commune de FOSSES

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION

REGLEMENT

2

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal du 18 janvier 2012
approuvant la modification du PLU

SOMMAIRE

	Pages
DISPOSITIONS GENERALES	4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
ZONE UA	7
ZONE UB	17
ZONE UC	27
ZONE UF	37
ZONE UG	44
ZONE UI	58
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	67
ZONE A	68
ZONE N	76
ANNEXES DU REGLEMENT	
ANNEXE 1 : DEFINITIONS	84
ANNEXE 2 : REGLES APPLICABLES EN MATIERE DE STATIONNEMENT	97
ANNEXE 3 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS	100
ANNEXE 4 : ELEMENTS DE PATRIMOINE REMARQUABLE ET DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1 ALINEA 7 DU C.U	102
ANNEXE 5 : ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)	104
ANNEXE 6 : CARTES ET DOCUMENTS DE RISQUES ET CONTRAINTES	106

Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal

ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2- Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

- Article R 111-2 : relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R 111-4 : relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Article R 111-15 : relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R 111-21 : relatif à la protection des sites naturels ou urbains

3- S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions découlant de législations instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A), et en zones naturelles ou forestières (N).

Ce règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

1 – LES ZONES URBAINES

- **UA** – Zone de centre ancien à caractère d'habitat, de commerces, de bureaux et de services où les bâtiments sont en général construits en ordre continu.
- **UB** – Zone mixte constituée autour du pôle gare.
- **UC** – Zone de mixité fonctionnelle correspondant au centre-ville.
- **UF** – Zone réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- **UG** – Zone réservée principalement aux habitations individuelles où les commerces, les services et l'artisanat sont autorisés sous conditions.
- **UI** – Zone mixte à dominante industrielle, artisanale et commerciale.

2 – LES ZONES AGRICOLES

- **A** – Zone à mettre en valeur en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

3 – LES ZONES NATURELLES

- **N** – Zone naturelle et paysagère qu'il convient de protéger.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes 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. Elles ne peuvent être accordées que par rapport aux articles 3 à 13 du présent règlement et conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, et sous réserve des règles relatives aux constructions existantes, les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 : LE REGLEMENT

Il décrit, pour chaque zone définie dans le document graphique, les dispositions réglementaires applicables. Il comprend trois sections et 14 articles :

- Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
- Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées, actuelles ou futures
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations
- Article 14 : Possibilités maximales d'occupation des sols (C.O.S)

Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA

ARTICLE UA1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 - Les constructions à destination industrielle.
- 1.2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les installations classées soumises à déclaration pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- 1.3 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- 1.4 - Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- 1.5 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.6 - Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article UA 2.
- 1.7 - L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- 1.8 - Les garages en sous-sol.

ARTICLE UA 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 - Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- 2.2 - Les installations techniques (climatisations, chaufferies...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 2.3 - Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles correspondent à une réserve nécessaire aux bâtiments à destination de commerce, artisanat, agriculture, bureaux et services autorisés.
- 2.4 - L'extension ou la transformation des installations classées, et des constructions à usage d'industrie et / ou d'entrepôt interdites à l'article UA 1, à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.
- 2.5 - Les installations techniques directement liées à un service public à condition que ne soient pas compromises les conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, etc.)
- 2.6 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine, identifié en application de l'article L 123-1 (7^{ème} alinéa), figurant au document graphique et à l'annexe n°4 du présent règlement du P.L.U. et non soumis à un régime d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Nuisances acoustiques

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

Les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, et s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci (annexe 6.d du P.L.U.).

2 - Risque d'inondation pluviale

Les axes d'écoulement à l'origine du risque d'inondation pluviale sur le territoire de la commune de Fosses sont représentés l'annexe 6.1 du règlement.

Aucune construction n'est autorisée dans une bande de 10 m de large centrée sur l'axe des thalwegs (axes d'écoulement) représentés à l'annexe 6.1 du règlement.

3 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe dans les annexes du P.L.U. (cf. annexe « 6.g : Documents relatifs à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux ») et le niveau de susceptibilité des sols est représenté à l'annexe 6.2 du règlement.

4 - Conservation d'une zone humide

Afin de conserver la zone humide, et donc garantir les meilleures conditions d'écoulement des eaux de surface, des eaux souterraines et une meilleure qualité des eaux, et en application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, seule est autorisée « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, ...la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

Peut également être autorisée, la construction d'annexes sur un terrain déjà occupé par une construction à usage d'habitation régulièrement édifiée dans la limite de 6m² par terrain.

(cf. annexe 6.3 du règlement).

5 - Protection des sites archéologiques

La localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune de Fosses figure à l'annexe 6.5 du règlement.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

3.1.1 – Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1.2 – Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Voirie

3.2.1 – Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation, et par les constructions qu'elles doivent desservir.

3.2.2 – La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 m.

3.2.3 – Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Alimentation en eau potable

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

4.2 – Assainissement

Toutes les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

4.2.1 – Eaux usées

4.2.1.1 - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute modification.

4.2.1.2 - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées par clapets anti-retour.

4.2.1.3 - L'évacuation des liquides industriels résiduels dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4.2.2 – Eaux pluviales

4.2.2.1 - En l'absence de réseau collectif de collecte des eaux pluviales, l'aménageur est tenu d'en réaliser un, sur son terrain, de façon à ce que celui-ci soit compatible avec la réglementation en vigueur et qu'il puisse être raccordé, à terme, au réseau général de la commune.

4.2.2.2 - Toute création d'une surface imperméabilisée sur une parcelle raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention totale à la parcelle des eaux de ruissellement. Pour les parcelles n'ayant pas la possibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales, un débit de fuite maximum de 1 litre / seconde / hectare sera admis.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

4.3 – Réseaux divers

4.3.1 - Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

4.3.2 - Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4.4 – Collecte des ordures ménagères

Stockage :

Toute construction ou groupe de constructions supérieur à trois logements ou à 200 m² SHON doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets. Celui-ci sera dimensionné de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,5 m² par logement avec une surface minimum de 6 m².

En outre, au-dessus de 10 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé pour les encombrants. Ce local sera augmenté d'1 m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

Collecte :

- Habitat collectif et habitat groupé : Une aire de collecte de 6 m² minimum pour les déchets urbains (ordures ménagères), facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, devra être aménagée. Un aménagement paysager sera réalisé de façon à cacher la visibilité de l'aire.
- Autres destinations : Il s'agira d'une aire de collecte facilement accessible depuis le domaine public (sans empiéter sur celui-ci), et dimensionnée de façon à recevoir des conteneurs.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ACTUELLES OU FUTURES

6.1 - Constructions existantes

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du P.L.U., qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peut être autorisé avec le même retrait que celui de la construction existante.

6.2 - Constructions nouvelles

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement le long de la Grande Rue. Elles pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait de 4 m minimum le long des autres voies.

6.3 - Exceptions

Les dispositions des articles 6.1 et 6.2 ne s'appliquent pas :

6.3.1 – aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET LIMITES DE FOND

7.1 – Constructions existantes

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du P.L.U., qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peut être autorisé à condition de respecter les règles des constructions nouvelles.

Dans le cas où ces règles ne pourraient pas être respectées, l'extension, la surélévation et/ou l'aménagement peut être autorisé à condition de respecter la règle suivante :

- la distance par rapport à la limite séparative latérale et la limite de fond ne doit pas être diminuée ;
- l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins ne doivent pas être compromis.

7.2 – Constructions nouvelles

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives joignant l'alignement ; à défaut d'implantation, les marges d'isolement s'imposent. En fond de terrain et en dehors des exceptions visées à l'article 7.4, les marges d'isolement s'imposent.

7.3 – Règle applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur ($L \geq H$) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

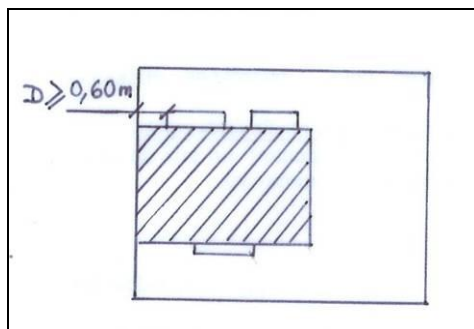
$$L \geq H \text{ min.} = 4 \text{ m.}$$

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur ($L \geq H/2$) de la construction avec un minimum de 2,50 m si la façade qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des jours de souffrance.

$$L \geq (H/2) \text{ min.} = 2,50 \text{ m.}$$

7.4 – Prescriptions particulières : saillies

Dans le cas d'une construction édifiée en limite séparative, les saillies situées sur les façades perpendiculaires au pignon respecteront une distance minimum de 0,60 m par rapport à la limite séparative.



7.5 – Exceptions

Les annexes peuvent être édifiées en fond de terrain à condition que leur hauteur, mesurée à partir du terrain naturel, n'excède pas 3,50 m.

Nota : la définition des limites séparatives et des limites de fond sont présentées en annexe du règlement.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Constructions existantes

La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées :

- suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées :

- La surélévation d'un niveau et l'extension d'un bâtiment édifié légalement et achevé à la date d'approbation du P.L.U. peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

8.2 – Constructions nouvelles

8.2.1. – Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 m.

8.2.2 – Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des jours de souffrance. Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 m pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des jours de souffrance.

8.3– Exceptions

Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit d'un vis-à-vis avec un mur aveugle ou d'un vis-à-vis avec une construction annexe (cf. définitions à l'annexe 1 du règlement) d'une hauteur inférieure à 3,50 m sur 5 m de large maximum.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1– Constructions existantes

L'extension ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du P.L.U., qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peut être autorisé à condition de respecter les règles des constructions nouvelles.

10.2– Constructions nouvelles

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

Toutefois, il pourra être admis un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2 m, pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou bâtiments existants sur le même terrain.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Clôtures

11.1.1 – Les clôtures en limite de voie publique ou privée ouverte à la circulation doivent avoir une hauteur de 2 m maximum. Elles pourront se composer d'une partie pleine maçonnée toute hauteur et d'une partie ajourée. Le cas échéant, la partie ajourée devra être réalisée sur un tiers maximum du linéaire de la clôture après déduction de la largeur des accès, portail et porte piétonne. Cette partie ajourée recevra une grille ou un barreaudage en bois, sur mur bahut.

11.1.2 – Le revêtement des clôtures sur rue doit être en homogénéité avec le revêtement des immeubles existants sur le terrain. Les matériaux nus non traités seront obligatoirement recouverts d'un enduit.

11.1.3 – Les enduits gris sont proscrits.

11.1.4 – Un raccordement est exigé entre la clôture sur rue et les clôtures sur limites séparatives, même en cas d'utilisation de matériaux distincts.

11.1.5 – La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 2,50 m. Les murs seront enduits ou crépis des deux côtés.

11.1.6 – Les clôtures entourant une construction ou installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

11.1.7 – Les portails d'aspect PVC ou plastique sont interdits.

11.2 – Aspect des constructions

11.2.1 – L'architecture, les dimensions, l'aspect extérieur des constructions ou des installations à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

11.2.2 – Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

11.2.3 – Les matériaux, d'aspect briques creuses, plaques de béton, cannisses, palissades ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades sur rue ou sur les clôtures.

11.2.4 – L'utilisation de revêtement d'aspect ondulé, ou d'aspect « fibrociment » est interdite.

11.2.5 – Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion – télévision doit être réalisée en toiture et de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

11.2.6 – La pose de panneaux solaires est autorisée. Ils peuvent être implantés en fond de terrain sur le toit des annexes.

Les pompes à chaleur seront, dans la mesure du possible, intégrées à la construction afin de ne pas altérer l'aspect extérieur de celle-ci.

11.3 – Toitures – Couvertures

11.3.1 – La pente des toitures doit être comprise entre 30° et 50°. Toutefois, pour des extensions de constructions existantes dont la pente des toitures ne respecte pas cette disposition, les extensions de toitures peuvent se faire avec la même pente que celle de la toiture existante.

11.3.2 – La réalisation de couvertures d'aspect tôles métalliques, ondulées, nervurées, plaques de fibrociment ou de type bardeau d'asphalte est interdite ; ceci vaut également pour les constructions annexes. Les couvertures en bac acier ou présentant un aspect similaire sont interdites sur les constructions à usage de logement.

11.3.3 – La couleur des tuiles doit être en harmonie avec l'environnement.

11.4 – Éléments remarquables du patrimoine

Éléments de patrimoine bâti à protéger repérés sur le document graphique : leur conservation est imposée. La restauration de ces bâtiments ou partie de bâtiments, ainsi que leur extension ou surélévation, doivent conserver ou restituer le caractère patrimonial et architectural des constructions concernées.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Il est exigé de respecter les dispositions prévues à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Aménagement des espaces libres, plantations

Les parties de terrain, non constructibles et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

13.2 – Espaces verts

25 % minimum de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

13.3 – Equipements publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions (et installations techniques) nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

Zone UB

La zone UB est composée de deux secteurs UBa et UBb dont les règles diffèrent aux articles UB 3, UB 6, UB 8, UB 10, UB 11 et UB 14.

ARTICLE UB1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 – Les constructions à destination industrielle.
- 1.2 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les installations classées soumises à déclaration pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- 1.3 – L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- 1.4 – Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- 1.5 – L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.6 – L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- 1.7 – Les dépôts de toute nature.

ARTICLE UB 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION ADMISES

- 2.1 - Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- 2.2 - Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles correspondent à une réserve nécessaire aux bâtiments à destination de commerces, artisanat, bureaux et services autorisés.
- 2.3 - Les installations techniques (climatisations, chaufferies...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 2.4 - Les installations techniques directement liées à un service public à condition que ne soient pas compromises les conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, etc.).

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Nuisances acoustiques

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

Les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, et s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci (annexe 6.d du P.L.U.).

2 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe dans les annexes du P.L.U. (cf. annexe « 6.g : Documents relatifs à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux ») et le niveau de susceptibilité des sols est représenté à l'annexe 6.2 du règlement.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

3.1.1 – Tous secteurs

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra 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 le moindre.

Les débouchés directs sur la voie publique des rampes d'accès aux garages en sous-sol sont interdits sur la rue Henri Barbusse.

3.1.2 – En UBb

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 4 m.

3.2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y est édifié. Les caractéristiques des voies (notamment des voies sans issue) doivent également répondre aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable et assainissement

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles L 111-9 à R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

4.1.1 – Alimentation en eau potable

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

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux pluviales

4.2.1.1 - En l'absence de réseau collectif de collecte des eaux pluviales, le pétitionnaire est tenu d'en réaliser un, sur son terrain, de façon à ce que celui-ci soit compatible avec la réglementation en vigueur et qu'il puisse être raccordé, à terme, au réseau général de la commune.

4.2.1.2 - Toute création d'une surface imperméabilisée sur une parcelle raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention totale à la parcelle des eaux de ruissellement. Pour les parcelles n'ayant pas la possibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales, un débit de fuite maximum de 1 litre / seconde / hectare sera admis.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

4.2.2 – Eaux usées

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

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement doivent être rejetées conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.3 – Gaz, Electricité, Téléphone, Télédistribution

Ces réseaux doivent être souterrains. Le raccordement au réseau de télédistribution est obligatoire.

4.4 – Collecte des ordures ménagères

- Stockage :

Toute construction ou groupe de constructions supérieur à trois logements ou à 200 m² SHON doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets. Celui-ci sera dimensionné de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,5 m² par logement avec une surface minimum de 6 m².

En outre, au-dessus de 10 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé pour les encombrants. Ce local sera augmenté d'1 m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

- Collecte :

- Habitat collectif et habitat groupé : Une aire de collecte de 6 m² minimum pour les déchets urbains (ordures ménagères), facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, devra être aménagée. Un aménagement paysager sera réalisé de façon à cacher la visibilité de l'aire.
- Autres destinations : Il s'agira d'une aire de collecte facilement accessible depuis le domaine public (sans empiéter sur celui-ci), et dimensionnée de façon à recevoir des conteneurs.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ACTUELLES OU FUTURES

6.1 / 6.2 Extension des constructions existantes et constructions nouvelles

- En UBa

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait de 4 m minimum à compter de l'alignement.

Cependant et nonobstant cette disposition, les constructions implantées en UBa doivent respecter les marges de recul et les obligations d'alignements indiquées au document graphique, lorsqu'elles existent.

- En UBb

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait de 4 m minimum à compter de l'alignement.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de recul, peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec les immeubles voisins ;
- lorsqu'un emplacement a été réservé par le document graphique en vue de la création, de l'aménagement ou de l'élargissement d'une voie ou d'un équipement public.

6.3 – Exceptions

Les dispositions de l'article 6.1/6.2 ne s'appliquent pas :

6.3.1 – Pour les parties de bâtiments non apparentes à l'achèvement des constructions et situées au-dessous du sol naturel.

6.3.2 – Aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET LIMITES DE FOND

7.1 / 7.2– Extension des constructions existantes et constructions nouvelles

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives joignant l'alignement. A défaut, les marges d'isolement s'imposent.

En fond de terrain et en dehors des exceptions visées à l'article 7.5, les marges d'isolement s'imposent.

7.3 – Règle applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur ($L \geq H$) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

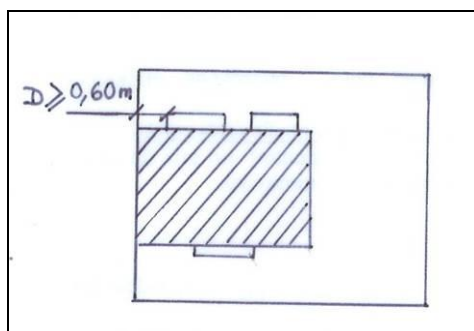
$$L \geq H \text{ min.} = 4 \text{ m.}$$

Toutefois, des implantations différentes peuvent être imposées ou autorisées :

- lorsqu'un immeuble situé sur une parcelle contiguë présente des baies éclairantes situées en vis-à-vis du projet à une distance inférieure à la marge d'isolement prescrite au PLU. Dans ces conditions, la construction à édifier devra être distante d'au moins 4 m par rapport à la limite séparative.

7.4 – Prescriptions particulières : saillies

Dans le cas d'une construction édifiée en limite séparative, les saillies situées sur les façades perpendiculaires au pignon respecteront une distance minimum de 0,60 m par rapport à la limite séparative.



7.5 – Exceptions

Les règles d'implantation des articles 7.1 à 7.3 ne s'appliquent pas aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Règle générale

8.1.1 – Tous secteurs

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 m.

8.1.2 – En UBa

Cette distance fixée ci-dessus peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas, sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des jours de souffrance.

8.2 – Exceptions

Les règles d'implantation de l'article 8.1 ne s'appliquent pas aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Hauteur absolue

10.1.1 – En UBa

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 18 m au sommet de l'acrotère.

A l'emplacement figurant au document graphique en secteur de hauteur particulière, la hauteur des constructions ne peut excéder 21 m à l'acrotère.

10.1.2 – En UBb

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 11 m à l'égout du toit et 12 m au sommet de l'acrotère.

10.2 – Hauteur relative

10.2.1 – En UBb

La hauteur de la verticale du gabarit sur rue sera égale à la largeur de la rue augmentée, s'il y a lieu, de la profondeur de la (ou des) marge de reculement au droit de la façade considérée.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 m comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

Lorsque la distance entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou du niveau le plus élevé.

10.3 – Exceptions

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

11.1 – Les clôtures

11.1.1 – Les clôtures situées en limite de voie publique ou privée ouverte à la circulation ou les clôtures situées dans la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées d'un mur bahut d'aspect identique à celui de la construction principale, d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1 m au maximum, surmonté de plantations ou d'un dispositif à claire-voie et doublé le cas échéant d'une haie végétale.

11.1.2 – La hauteur maximale des clôtures en front de rue et en limite séparative est fixée à 2 m.

11.1.4 – Les palissades en bois sont interdites, ainsi que les grillages à poule non doublés d'une haie.

11.1.5 – Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (activités marchandes ou agricoles).

11.1.6 – Les clôtures entourant une construction ou installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

11.1.7 – Le revêtement des clôtures sur rue doit être en homogénéité avec le revêtement des immeubles existants sur le terrain. Les matériaux nus non traités seront obligatoirement recouverts d'un enduit.

11.1.8 – Les enduits gris sont proscrits.

11.2 – Aspect des constructions

11.2.1 – Tous secteurs

11.2.1.1 – Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau.

11.2.1.2 – Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie. Notamment les murs pignons limitrophes d'une voie publique devront être traités en façades, ouvertes ou non.

11.2.1.3 – Les matériaux, d'aspect briques creuses, plaques de béton, cannisses, tôle ondulée, plastique, palissades ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades sur rue ou sur les clôtures, sauf s'ils s'intègrent dans une composition d'ensemble.

11.2.1.4 – Les bâtiments annexes et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisés avec une architecture similaire et respecter l'unité de l'ensemble du bâti ; les façades visibles des voies publiques, des bâtiments annexes, doivent être traités en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps du bâtiment principal.

11.2.1.5 – Les rez-de chaussé surélevés sont interdits : le seuil d'entrée du rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,60 m du niveau du trottoir.

11.2.1.6 – Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnancement et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.

11.2.1.7 – Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion – télévision doit être réalisée en toiture et de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

11.2.1.8 – La pose de panneaux solaires est autorisée. Ils peuvent être implantés en fond de terrain sur le toit des annexes.

Les pompes à chaleur seront, dans la mesure du possible, intégrées à la construction afin de ne pas altérer l'aspect extérieur de celle-ci.

11.2.2 – En UBa

11.2.2.1 – Pour les constructions en façade sur la place du marché et de la gare routière, les constructions devront respecter une composition horizontale des façades.

11.2.2.2 – Seules sont autorisées les constructions d'aspect architectural contemporain.

11.2.2.3 – Tout pastiche d'une architecture d'une autre région est interdit.

11.2.3 – En UBb

11.2.3.1 – Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du bâti environnant.

11.2.3.2 – Des constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées.

11.3 – Toitures

11.3.1 – Tous secteurs

La réalisation de couvertures d'aspect tôles, ondulées, plaques de fibrociment ou de type bardeau d'asphalte est interdite ; ceci vaut également pour les constructions annexes.

11.3.2 – En UBa

Les toitures présentant une pente supérieure à 5 % ne seront pas autorisées pour les bâtiments soumis à l'obligation d'alignement.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

12.1 – Règle générale

Il est exigé de respecter les dispositions prévues à l'annexe 2 du présent règlement.

12.2 – Règle particulière

Pour les constructions à usage d'habitat, il sera prévu 1 place / logement de 0 à 50 m² SHON et 1,5 places / logement supérieur à 50 m² SHON.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Tous secteurs

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées.

Les clôtures situées en limite de voie publique ou privée ouverte à la circulation ou les clôtures situées dans la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées d'un mur bahut d'aspect identique à celui de la construction principale, d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1 m au maximum, surmonté de plantations ou d'un dispositif à claire-voie et doublé le cas échéant d'une haie végétale.

13.2 - En UBa

Les plantations d'arbres devront être réalisées avec des essences dont le système racinaire sera adapté à la destination du secteur.

13.3 – Exception

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions (et installations techniques) nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

14.1 – Tous secteurs

Les possibilités maximales d'occupation des sols sont définies à partir de l'ensemble des règles édictées dans les précédents articles de la zone UB.

Les possibilités maximales d'occupation des sols sont définies par un nombre de mètres carrés de SHON susceptibles d'être construits.

Ce nombre de mètres carrés de planchers constructibles s'applique à cette zone à partir du nombre de mètres carrés constructibles pour la totalité de l'opération.

14.2 – En UBa

Le nombre de m² de plancher maximum constructible pour ce secteur ne peut excéder 16 000 m² de SHON, y compris la SHON existante du cinéma (120 m²) et de la station service (166 m²), et hors bâtiment SNCF (450 m²).

14.3 – En UBb

Le nombre de m² de plancher maximum constructible pour ce secteur ne peut excéder 6 000 m² de SHON.

14.4– Exception

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone UC

ARTICLE UC1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 – Les constructions à destination industrielle.
- 1.2 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les installations classées soumises à déclaration pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- 1.3 – L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- 1.4 – Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- 1.5 – L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.6 – L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- 1.7 - Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article UC 2.
- 1.8 – Les dépôts de toute nature.

ARTICLE UC 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 - Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- 2.2 - Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles correspondent à une réserve nécessaire aux bâtiments à destination de commerce, artisanat, bureaux et services autorisés.
- 2.3 - Les installations techniques (climatisations, chaufferies...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 2.4 - L'extension ou la transformation des installations classées, et des constructions à usage d'industrie et / ou d'entrepôt interdites à l'article UC 1, à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.
- 2.5 - Les installations techniques directement liées à un service public à condition que ne soient pas compromises les conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, etc.).
- 2.6 - L'aménagement ou l'extension des constructions existantes avant la date d'approbation du P.L.U., dans le respect des règles fixées aux articles UC 6, UC 7, UC 8 et UC 10.
- 2.7 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine, identifié en application de l'article L 123-1 (7^{ème} alinéa), figurant au document graphique et à l'annexe n°4 du présent règlement du P.L.U. et non soumis à un régime d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Nuisances acoustiques

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

Les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, et s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci (annexe 6.d du P.L.U.).

2 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe dans les annexes du P.L.U. (cf. annexe « 6.g : Documents relatifs à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux ») et le niveau de susceptibilité des sols est représenté à l'annexe 6.2 du règlement.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

3.1.1 – Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1.2 – Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Voirie

3.2.1 – Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation, et par les constructions qu'elles doivent desservir.

3.2.2 – La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 m.

3.2.3 – Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

4.1 – Alimentation en eau potable

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

4.2 – Assainissement

Toutes les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

4.2.1 – Eaux usées

4.2.1.1 - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute modification.

4.2.1.2 - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées par clapets anti-retour.

4.2.1.3 - L'évacuation des liquides industriels résiduels dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4.2.2 – Eaux pluviales

4.2.2.1 - Tout aménagement réalisé sur un terrain (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales.

4.2.2.2 - En l'absence de réseau collectif de collecte des eaux pluviales, l'aménageur est tenu d'en réaliser un, sur son terrain, de façon à ce que celui-ci soit compatible avec la réglementation en vigueur et qu'il puisse être raccordé, à terme, au réseau général de la commune.

4.2.2.3 - Toute création d'une surface imperméabilisée sur une parcelle raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention totale à la parcelle des eaux de ruissellement. Pour les parcelles n'ayant pas la possibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales, un débit de fuite maximum de 1 litre / seconde / hectare sera admis. De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

4.3 – Réseaux divers

4.3.1 - Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

4.3.2 - Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4.4 – Collecte des ordures ménagères

- Stockage :

Toute construction ou groupe de constructions supérieur à trois logements ou à 200 m² SHON doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets. Celui-ci sera dimensionné de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,5 m² par logement avec une surface minimum de 6 m².

En outre, au-dessus de 10 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé pour les encombrants. Ce local sera augmenté d'1 m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

- Collecte :

- Habitat collectif et habitat groupé : Une aire de collecte de 6 m² minimum pour les déchets urbains (ordures ménagères), facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, devra être aménagée. Un aménagement paysager sera réalisé de façon à cacher la visibilité de l'aire.
- Autres destinations : Il s'agira d'une aire de collecte facilement accessible depuis le domaine public (sans empiéter sur celui-ci), et dimensionnée de façon à recevoir des conteneurs.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ACTUELLES OU FUTURES

6.1 - Constructions existantes

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du P.L.U., qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peuvent être autorisés avec le même retrait que celui de la construction existante.

6.2 - Constructions nouvelles

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait de 4.00m minimum à compter de l'alignement.

6.3 - Exceptions

Les dispositions des articles 6.1 et 6.2 ne s'appliquent pas :

6.3.1 – aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET LIMITES DE FOND

7.1– Constructions existantes

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du P.L.U., qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peut être autorisé à condition de respecter les règles des constructions nouvelles.

Dans le cas où ces règles ne pourraient pas être respectées, l'extension, la surélévation et/ou l'aménagement peut être autorisé à condition de respecter la règle suivante :

- la distance par rapport à la limite séparative latérale et la limite de fond ne doit pas être diminuée ;
- l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins ne doivent pas être compromis.

7.2 – Constructions nouvelles

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives joignant l'alignement. A défaut, les marges d'isolement s'imposent. En fond de terrain, ou en limite de zone UG, et en dehors des exceptions visées à l'article 7.4, les marges d'isolement s'imposent.

7.3 – Règle applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur ($L \geq H/2$) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

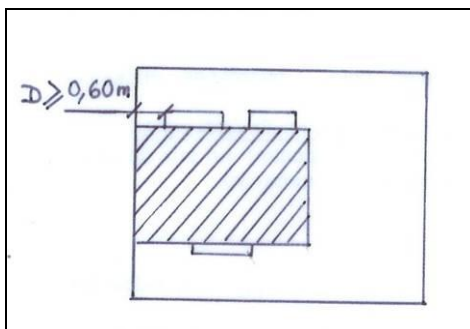
$$L \geq (H/2) \text{ min.} = 4 \text{ m.}$$

Cette largeur (L) peut être réduite au tiers de la hauteur ($L \geq H/3$) de la construction avec un minimum de 2,50 m si la façade qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des jours de souffrance.

$$L \geq (H/3) \text{ min.} = 2,50 \text{ m.}$$

7.4 – Prescriptions particulières : saillies

Dans le cas d'une construction édifiée en limite séparative, les saillies situées sur les façades perpendiculaires au pignon respecteront une distance minimum de 0,60 m par rapport à la limite séparative.



7.5 – Exceptions

7.4.1 – Implantation en fond de terrain et en limite de zone UG

Les constructions peuvent être édifiées en fond de terrain et en limite de zone UG à condition que leur hauteur, mesurée à partir du terrain naturel, n'excède pas 3,50 m.

7.4.2 – Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Constructions existantes

La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées :

- suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées :

- La surélévation d'un niveau ou l'extension d'un bâtiment édifié légalement et achevé à la date d'approbation du P.L.U. peut être autorisée dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

8.2 – Constructions nouvelles

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

8.3 – Exceptions

8.3.1. – Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

8.3.2. – Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit d'un vis-à-vis avec un mur aveugle ou d'un vis-à-vis avec une construction annexe (cf. définitions à l'annexe 1 du règlement) d'une hauteur inférieure à 3,50 m sur 5 m de large maximum.

8.3.3.-. Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas aux parties de l'immeuble échappant au champ de vision déterminé par une ligne perpendiculaire au tableau des baies de la construction existante lorsque la construction nouvelle est implantée à proximité d'un bâtiment existant de plus de 16m de hauteur. Dans ce cas, une distance de 8m au minimum est exigée entre les deux constructions.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1– Constructions existantes

L'extension ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du P.L.U., qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peut être autorisé à condition de respecter les règles des constructions nouvelles.

10.2– Constructions nouvelles

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 15 m à l'égout du toit, 16 m au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse et 18 m au faitage à l'exception des constructions bordant la place du centre-ville.

Les constructions bordant la place du centre-ville pourront atteindre une hauteur de 19m au sommet de l'acrotère mesurée au droit du terrain naturel à l'aplomb de la façade en cas de toiture terrasse, et 19m à l'égout du toit et 21m au faitage en cas de toiture à pentes.

10.3– Exception

La hauteur des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Clôtures

11.1.1 – Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur de 1,5 m maximum et ne pourront être constituées de mur plein.

11.1.2 – Le revêtement des clôtures sur rue doit être en homogénéité avec le revêtement des immeubles existants sur le terrain.

11.1.3 – La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 2,50 m.

11.1.4 – Les clôtures entourant une construction ou installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

11.2 – Aspect des constructions

11.2.1 – L'architecture, les dimensions, l'aspect extérieur des constructions ou des installations à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

11.2.2 – La pose de panneaux solaires est autorisée. Ils peuvent être implantés en fond de terrain sur le toit des annexes.

Les pompes à chaleur seront, dans la mesure du possible, intégrées à la construction afin de ne pas altérer l'aspect extérieur de celle-ci.

11.3 – Toitures – Couvertures

11.3.1 – La réalisation de couvertures d'aspect tôles, ondulées, plaques de fibrociment ou de type bardeau d'asphalte est interdite ; ceci vaut également pour les constructions annexes.

Nota : Les bâtiments à édifier seront d'architecture contemporaine et contextuelle.

11.4 – Éléments remarquables du patrimoine

Éléments de patrimoine bâti à protéger repérés sur le document graphique : leur conservation est imposée. La restauration de ces bâtiments ou partie de bâtiments, ainsi que leur extension ou surélévation, doivent conserver ou restituer le caractère patrimonial et architectural des constructions concernées.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

12.1 – Règle générale

Il est exigé de respecter les dispositions prévues à l'annexe 2 du présent règlement.

12.2 – Règle particulière

Pour les constructions à usage de commerce $\leq 300\text{m}^2\text{HON}$, il sera prévu 1 place / 100m^2 SHON,
Pour les constructions à usage de commerce $> 300\text{m}^2\text{HON}$, il sera prévu 1 place / 200m^2 SHON.

Pour les constructions à usage d'habitat, hors habitat locatif aidé, il sera prévu 1 place / logement de 0 à 50m^2 SHON et 1,5 places / logement de surface supérieure à 50m^2 SHON.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Aménagement des espaces libres, plantations

Les parties de terrain, non constructibles et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100m^2 d'espace non construit.

Les plantations d'arbres devront être réalisées avec des essences dont le système racinaire sera adapté à la destination de la zone.

13.2 – Espaces verts

20 % minimum de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre ou, dans la limite de 50% de la surface totale des espaces verts de la parcelle, en jardin sur dalle avec une épaisseur de terre de $0,80\text{m}$ minimum.

Exception : la règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas aux unités foncières ou lots de construction bordant la place du centre-ville.

13.3 – Equipements publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions (et installations techniques) nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Zone UF

ARTICLE UF 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 – Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UF 2 et, en particulier, les constructions à usage d'habitation non liées aux activités définies à l'article UF 2.

ARTICLE UF 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 - Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- 2.2 - Les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.
- 2.3 - Les installations techniques (climatisations, chaufferies...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 2.4 - L'aménagement ou l'extension des constructions existantes avant la date d'approbation du P.L.U., dans le respect des règles fixées aux articles UF 6, UF 7, UF 8 et UF 10.
- 2.5 - Les aménagements de logements existants destinés à en améliorer les conditions d'habitabilité dans une limite de 120 m² SHON par logement.
- 2.6 - Les constructions à destination d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Nuisances acoustiques

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

Les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, et s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci (annexe 6.d du P.L.U.).

2 - Risque d'inondation pluviale

Les axes d'écoulement à l'origine du risque d'inondation pluviale sur le territoire de la commune de Fosses sont représentés l'annexe 6.1 du règlement.

Aucune construction n'est autorisée dans une bande de 10 m de large centrée sur l'axe des thalwegs (axes d'écoulement) représentés à l'annexe 6.1 du règlement.

3 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe dans les annexes du P.L.U. (cf. annexe « 6.g : Documents relatifs à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux ») et le niveau de susceptibilité des sols est représenté à l'annexe 6.2 du règlement.

4 - Protection des forages d'eau potable

Dans les secteurs de protection des forages d'eau potable, toutes mesures doivent être prises pour éviter un risque de pollution ou de dégradation de la source (cf. annexe 6.4 du règlement).

ARTICLE UF 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

3.1.1 – Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1.2 – Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Voirie

3.2.1 – Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation, et par les constructions qu'elles doivent desservir.

3.2.2 – La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 m.

3.2.3 – Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Alimentation en eau potable

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

4.2 – Assainissement

Toutes les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

4.2.1 – Eaux usées

4.2.1.1 - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute modification.

4.2.1.2 - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées par clapets anti-retour.

4.2.1.3 - L'évacuation des liquides industriels résiduels dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4.2.2 – Eaux pluviales

4.2.2.1 - En l'absence de réseau collectif de collecte des eaux pluviales, l'aménageur est tenu d'en réaliser un, sur son terrain, de façon à ce que celui-ci soit compatible avec la réglementation en vigueur et qu'il puisse être raccordé, à terme, au réseau général de la commune.

4.2.2.2 - Toute création d'une surface imperméabilisée sur une parcelle raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention totale à la parcelle des eaux de ruissellement. Pour les parcelles n'ayant pas la possibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales, un débit de fuite maximum de 1 litre / seconde / hectare sera admis.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

4.3 – Réseaux divers

4.3.1 - Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

4.3.2 - Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4.4 – Collecte des ordures ménagères

- Stockage :

Toute construction ou groupe de constructions supérieur à trois logements ou à 200 m² SHON doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets. Celui-ci sera dimensionné de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,5 m² par logement avec une surface minimum de 6 m².

En outre, au-dessus de 10 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé pour les encombrants. Ce local sera augmenté d'1 m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

- Collecte :

- Habitat collectif et habitat groupé : Une aire de collecte de 6 m² minimum pour les déchets urbains (ordures ménagères), facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, devra être aménagée. Un aménagement paysager sera réalisé de façon à cacher la visibilité de l'aire.
- Autres destinations : Il s'agira d'une aire de collecte facilement accessible depuis le domaine public (sans empiéter sur celui-ci), et dimensionnée de façon à recevoir des conteneurs.

ARTICLE UF 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ACTUELLES OU FUTURES

6.1 - Constructions existantes

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du P.L.U., qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peuvent être autorisés avec le même retrait que celui de la construction existante.

6.2 - Constructions nouvelles

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 4 m minimum à compter de l'alignement.

6.3- Exceptions

Sans objet

ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET LIMITES DE FOND

7.1- Constructions existantes

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du P.L.U., qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peut être autorisé à condition de respecter les règles des constructions nouvelles.

Dans le cas où ces règles ne pourraient pas être respectées, l'extension, la surélévation et/ou l'aménagement peut être autorisé à condition de respecter la règle suivante :

- la distance par rapport à la limite séparative latérale et la limite de fond ne doit pas être diminuée ;
- l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins ne doivent pas être compromis.

7.2 – Constructions nouvelles

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives joignant l'alignement ; à défaut, les marges d'isolement s'imposent. En fond de terrain et en limite de zone UG, les marges d'isolement s'imposent.

7.3 – Règle applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur ($L \geq H$) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

$$L \geq H \quad \text{min.} = 4 \text{ m.}$$

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur ($L \geq H/2$) de la construction avec un minimum de 2,50 m si la façade qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des jours de souffrance.

$$L \geq (H/2) \quad \text{min.} = 2,50 \text{ m.}$$

7.4 – Prescriptions particulières : saillies

Sans objet

7.5 – Exceptions

Sans objet

ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1– Constructions existantes

La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées :

- suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées :

- La surélévation d'un niveau et l'extension d'un bâtiment édifié légalement et achevé à la date d'approbation du P.L.U. peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

8.2– Constructions nouvelles

8.2.1. – Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 m.

8.2.2 – Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des jours de souffrance. Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 m pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des jours de souffrance.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1– Constructions existantes

L'extension ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du P.L.U., qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peut être autorisé à condition de respecter les règles des constructions nouvelles.

10.2– Constructions nouvelles

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 12 m à l'égout du toit.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Aspect des constructions

11.1.1 – L'architecture, les dimensions, l'aspect extérieur des constructions ou des installations à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

11.1.2 – Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT

Il est exigé de respecter les dispositions prévues à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Zone UG

La zone UG est composée de cinq secteurs UG, UGa, UGb, UGc et UGd dont les règles diffèrent aux articles UG1, UG 5, UG 6, UG 7, UG 8, UG 9, UG 10, UG 11 et UG 14.

ARTICLE UG1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 – Tous secteurs

- 1.1.1 – Les constructions à destination industrielle.
- 1.1.2 – L'édification de plus d'une construction principale à destination de logement par terrain, à l'exception des annexes (abris de jardin, véranda, ...).
- 1.1.3 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les installations classées soumises à déclaration pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- 1.1.4 – L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- 1.1.5 – Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- 1.1.6 – L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.1.7 – Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article UG 2.
- 1.1.8 – L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.

1.2 – En UGb

Complémentairement aux dispositions de l'article 1.1 :

- 1.2.1 – Les garages en sous-sol.

ARTICLE UG 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 - Les constructions à destination de commerces, bureaux et services à condition que la surface affectée par construction n'excède pas 150 m² SHON.
- 2.2 - Les constructions à destination d'artisanat sous réserve qu'elles n'entraînent pas d'incommodité ou de nuisance susceptible de provoquer une gêne (notamment odeurs, bruits, circulation importante...) pour les constructions à destination d'habitation, et que la surface affectée par constructions n'excède pas 150 m² SHON.
- 2.3 - Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles correspondent à une réserve nécessaire aux bâtiments à destination de commerce, artisanat, bureaux et services autorisés.
- 2.4 - Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- 2.5 - Les installations techniques (climatisations, chaufferies...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 2.6 - L'extension ou la transformation des installations classées, et des constructions à usage d'industrie et / ou d'entrepôt interdites à l'article UG 1, à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.

- 2.7 - Les installations techniques directement liées à un service public à condition que ne soient pas compromises les conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, etc.)
- 2.8 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine, identifié en application de l'article L 123-1 (7^{ème} alinéa), figurant au document graphique et à l'annexe n°4 du présent règlement du P.L.U. et non soumis à un régime d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Nuisances acoustiques

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

Les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, et s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci (annexe 6.d du P.L.U.).

2 - Risque d'inondation pluviale

Les axes d'écoulement à l'origine du risque d'inondation pluviale sur le territoire de la commune de Fosses sont représentés l'annexe 6.1 du règlement.

Aucune construction n'est autorisée dans une bande de 10 m de large centrée sur l'axe des thalwegs (axes d'écoulement) représentés à l'annexe 6.1 du règlement.

3 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe dans les annexes du P.L.U. (cf. annexe « 6.g : Documents relatifs à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux ») et le niveau de susceptibilité des sols est représenté à l'annexe 6.2 du règlement.

4 - Conservation d'une zone humide

Afin de conserver la zone humide, et donc garantir les meilleures conditions d'écoulement des eaux de surface, des eaux souterraines et une meilleure qualité des eaux, et en application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, seule est autorisée « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, ...la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

Peut également être autorisée, la construction d'annexes sur un terrain déjà occupé par une construction à usage d'habitation régulièrement édifiée dans la limite de 6m² par terrain.

(cf. annexe 6.3 du règlement).

5 - Protection des forages d'eau potable

Dans les secteurs de protection des forages d'eau potable, toutes mesures doivent être prises pour éviter un risque de pollution ou de dégradation de la source (cf. annexe 6.4 du règlement).

6 - Protection des sites archéologiques

La localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune de Fosses figure à l'annexe 6.5 du règlement.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

ARTICLE UG 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

3.1.1 – Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1.2 – Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Voirie

3.2.1 – Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation, et par les constructions qu'elles doivent desservir.

3.2.2 – La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 m.

3.2.3 – Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UG 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Alimentation en eau potable

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

4.2 – Assainissement

Toutes les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

4.2.1 – Eaux usées

4.2.1.1 - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute modification.

4.2.1.2 - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées par clapets anti-retour.

4.2.1.3 - L'évacuation des liquides industriels résiduels dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4.2.1.4 - Conformément à la réglementation en vigueur du 3 janvier 1992, en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les bâtiments soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et à pouvoir se raccorder sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier, le raccordement devenant obligatoire.

4.2.1.5 - Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général, et au voisinage en particulier.

4.2.2 – Eaux pluviales

4.2.2.1 - En l'absence de réseau collectif de collecte des eaux pluviales, l'aménageur est tenu d'en réaliser un, sur son terrain, de façon à ce que celui-ci soit compatible avec la réglementation en vigueur et qu'il puisse être raccordé, à terme, au réseau général de la commune.

4.2.2.2 - Toute création d'une surface imperméabilisée sur une parcelle raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention totale à la parcelle des eaux de ruissellement. Pour les parcelles n'ayant pas la possibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales, un débit de fuite maximum de 1 litre / seconde / hectare sera admis.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

4.3 – Réseaux divers

4.3.1 - Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

4.3.2 - Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4.4 – Collecte des ordures ménagères

- Stockage :

Toute construction ou groupe de constructions supérieur à trois logements ou à 200 m² SHON doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets. Celui-ci sera dimensionné de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,5 m² par logement avec une surface minimum de 6 m².

En outre, au-dessus de 10 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé pour les encombrants. Ce local sera augmenté d'1 m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

- Collecte :

- Habitat collectif et habitat groupé : Une aire de collecte de 6 m² minimum pour les déchets urbains (ordures ménagères), facilement accessible depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, devra être aménagée. Un aménagement paysager sera réalisé de façon à cacher la visibilité de l'aire.
- Autres destinations : Il s'agira d'une aire de collecte facilement accessible depuis le domaine public (sans empiéter sur celui-ci), et dimensionnée de façon à recevoir des conteneurs.

ARTICLE UG 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

5.1 - En UG, UGb, UGc et UGd

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - En UGa

Les terrains doivent avoir, pour être constructibles, une surface minimum de 500 m².

ARTICLE UG 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ACTUELLES OU FUTURES

Dans l'article qui suit, et par dérogation à la définition de l'alignement présenté en annexe du règlement, on entend par « alignement » la limite entre la voie ouverte à la circulation publique et le domaine privé.

6.1 Constructions existantes

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du P.L.U., qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peut être autorisé avec le même retrait que celui de la construction existante

6.2 Constructions nouvelles

- en UG, UGa, UGc et UGd

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 4 m minimum à compter de l'alignement.

- en UGb

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait de 4 m minimum lorsque la façade sur rue est en pignon.

Nota : l'alignement à prendre en compte correspond à l'alignement défini dans le permis de construire d'origine de la construction.

6.3 - Exceptions

Les dispositions des articles 6.1 à 6.2 ne s'appliquent pas :

- Aux murs de soutènement, aux dispositifs d'accès et aux garages qui peuvent être implantés à l'alignement ou dans la bande des 4 m le long des voies énoncées ci-dessous :

- rue du Maréchal Foch ;
- rue du Muguet ;
- côté Sud de la rue des violettes
- côté sud de l'avenue Camille Laverdure (entre la rue du Maréchal FOCH et l'avenue de la Haute Grève)
- rue du cottage du bas
- avenue Henri Barbusse (entre le carrefour Camille Laverdure (côté village), et le carrefour de l'avenue du Mesnil)

- Aux abris de jardins dont la surface est inférieure ou égale à 6m². Ces constructions pourront être implantées à l'alignement ou en respectant une marge d'isolement de 2.50 m. Toutefois, l'abri peut être juxtaposé à la clôture.

- Aux aires de collecte pour les ordures ménagères.

- Aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UG 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET LIMITES DE FOND

7.1– Constructions existantes

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du P.L.U., qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peut être autorisé à condition de respecter les règles des constructions nouvelles.

Dans le cas où ces règles ne pourraient pas être respectées, l'extension, la surélévation et/ou l'aménagement peut être autorisé à condition de respecter la règle suivante :

- la distance par rapport à la limite séparative latérale et la limite de fond ne doit pas être diminuée ;
- l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins ne doivent pas être compromis.

7.2 – Constructions nouvelles

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

7.2.1 – En UG et UGa

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives joignant l'alignement. A défaut, les marges d'isolement de l'article 7.3 s'imposent. En fond de terrain et en dehors des exceptions visées à l'article 7.4, les marges d'isolement s'imposent.

7.2.2 – En UGb, UGc et UGd

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative joignant l'alignement. A défaut d'implantation sur la seconde limite, les marges d'isolement s'imposent.

En fond de terrain et en dehors des exceptions visées à l'article 7.5, les marges d'isolement s'imposent.

7.3 – Règle applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur ($L \geq H$) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

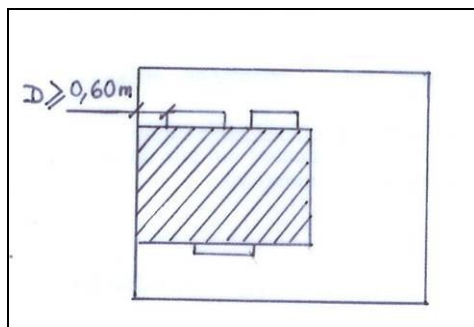
$$L \geq H \quad \text{min.} = 4 \text{ m.}$$

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur ($L \geq H/2$) de la construction avec un minimum de 2,50 m si la façade qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des jours de souffrance.

$$L \geq (H/2) \quad \text{min.} = 2,50 \text{ m.}$$

7.4 – Prescriptions particulières : saillies

Dans le cas d'une construction édifée en limite séparative, les saillies situées sur les façades perpendiculaires au pignon respecteront une distance minimum de 0,60 m par rapport à la limite séparative.



7.5 – Exceptions

Les annexes peuvent être édifées en fond de terrain à condition que leur hauteur, mesurée à partir du terrain naturel, n'excède pas 3,50 m au faîtage.

Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux et/ou d'entrepôts admises sous conditions ne peuvent pas s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation.

ARTICLE UG 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 – Règle générale

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

9.2 – Règle particulière en UG_b concernant les extensions

L'emprise au sol des extensions ne peut excéder 20 % de l'emprise existante à la date d'approbation du P.L.U. à condition que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 70 % de la superficie total du terrain.

9.3 – Exception

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Constructions existantes

L'extension ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du P.L.U., qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peut être autorisé à condition de respecter les règles des constructions nouvelles.

10.2 – Constructions nouvelles

10.2.1 – En UG, UGa, UGb et UGd

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m à l'égout du toit et 8 m au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

10.2.2 – En UGc

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 4 m à l'égout du toit et 5 m au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 CLOTURES - PRESCRIPTIONS COMMUNES A TOUS LES SECTEURS

L'homogénéité de la clôture en limite de voie publique ou privée ouverte à la circulation publique est obligatoire sur tout le linéaire du terrain y compris en retour dans les quatre premiers mètres de la limite séparative dans le cas d'une clôture sur rue.

11.1.1 Clôtures situées en limite de voie publique ou privée ouverte à la circulation

Les clôtures situées en limite de voie ouverte à la circulation sont prolongées à l'identique en retour des 4 premiers mètres de la limite séparative.

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un dispositif ajouré ou à claire-voie.

La hauteur du mur bahut pourra excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture au droit des coffrets abritant les dispositifs d'alimentation électrique, de gaz ou de téléphonie.

11.1.2 Clôtures situés en limite séparative joignant la limite de la voie publique ou privée ouverte à la circulation au-delà des 4 premiers mètres en retour de la voie

La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne doit pas excéder 2,50 m.

Les clôtures seront constituées d'une haie, grillage, grille, palissade, mur d'aspect satisfaisant. Les murs seront enduits et crépis des deux côtés.

11.1.3 Clôtures situées en limite de fond de terrain

Les prescriptions sont identiques aux prescriptions relatives aux clôtures en limite séparative joignant la limite de la voie publique ou privée ouverte à la circulation. La hauteur maximale autorisée est de 2.50m.

11.1.4 Clôtures situées en limite du domaine public hors voie publique ou privée ouverte à la circulation

La hauteur des clôtures en limite du domaine public hors voies ouvertes à la circulation ne devra pas excéder 1.80m.

-clôtures en limite du parc des 3 collines

Les clôtures seront constituées d'une haie végétale doublée d'un grillage d'aspect satisfaisant fixé sur poteaux métalliques peints. La hauteur maximale autorisée est de 1.80m.

- clôtures en limite d'un espace vert à l'exception du parc des 3 collines

Les clôtures seront constituées :

- d'une haie végétale doublée d'un grillage d'aspect satisfaisant fixé sur poteaux métalliques peints.

Ou

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté d'un dispositif ajouré ou à claire-voie.

- clôtures sur venelles

La hauteur des clôtures (H) ne pourra excéder 1.5 fois la largeur de la venelle ($H=1.5L$). La hauteur maximale autorisée est de 1.80m.

Les clôtures seront constituées :

- ✓ d'un mur plein maçonné toute hauteur
- ✓ ou respecteront les prescriptions des clôtures sur espace vert

11.1.5 Couleurs et matériaux

Aucun matériau destiné à être enduit ou peint ne pourra rester brut.

Les matériaux et couleurs des clôtures seront en harmonie avec les matériaux et couleurs de la construction principale.

L'utilisation de tôle ondulée ou nervurée, toile plastique, canisse et pavé de verre, est proscrite y compris en doublage d'un grillage.

L'utilisation de pavés de verre est admise pour les clôtures en limites séparatives et de fond.

Les enduits gris sont proscrits.

11.1.6 Couleurs et Matériaux des piliers, portes, portillons et portails

Les piliers seront constitués des mêmes matériaux que les matériaux du mur bahut de la clôture et auront le même aspect.

Les matériaux des portes, portails et portillons seront :

- bois, PVC ou métal selon que les lisses ou barreaudage sont en bois, PVC ou métal ;
- métal dans le cas d'une clôture grillagée ;
- bois ou métal dans tous les autres cas

Les couleurs des portes, portails et portillons seront en harmonie avec les couleurs de la clôture et de la construction principale.

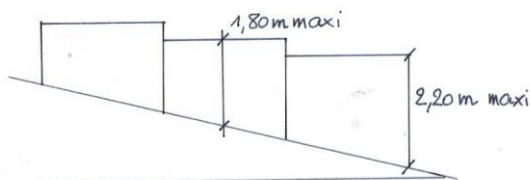
11.1.7 Cas des terrains en pente ou de terrains situés au-dessus de la côte du Terrain Naturel mesurée au droit du trottoir

Terrains en pente :

- Clôtures en limite de voie publique ou privée ouverte à la circulation hors secteurs UGb et UGc

Quand elle s'applique, la règle de la hauteur maximale du mur bahut égale à 0.80 m de la clôture doit être respectée au droit de la médiane de chaque marche ou partie de la clôture.

- La hauteur maximale de la médiane de la clôture ou de la partie de la clôture doit être inférieure ou égale à 1.80m. Dans tous les cas, la clôture mesurée au point le plus haut (y compris celle des piliers encadrant portes, portails et portillons), ne pourra excéder 2.20m.



- Clôture en limite séparative joignant la limite de voie publique ou privée ouverte à la circulation

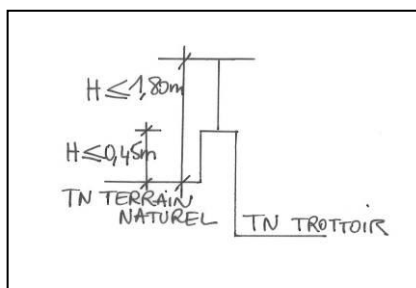
La hauteur maximale de la médiane doit être inférieure ou égale à 2.50m. Dans tous les cas, la hauteur de la clôture mesurée au point le plus haut (y compris celle des piliers encadrant portes, portails et portillons), ne pourra excéder 3.00m.

- Clôture en limite de fond

La hauteur maximale de la médiane doit être inférieure ou égale à 2.50m.

Terrains situés au dessus du terrain naturel mesuré au droit du trottoir

La partie pleine de la clôture ne pourra être supérieure à 0.45m par rapport au terrain naturel à l'intérieur de la propriété et la hauteur totale de la clôture mesurée à partir du terrain naturel situé à l'intérieur de la propriété ne peut être supérieure à 1.80m ;



11.2 CLOTURES : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DES SECTEURS

11.2.1 Clôtures situées en limite de voie publique ou privée ouverte à la circulation

En UG, UGa et UGd

La hauteur totale de la clôture en limite de voie publique ou privée ouverte à la circulation et en retour dans la limite des quatre premiers mètres de la limite séparative latérale ne doit pas excéder 1,80m.

En UGb et UGc

La hauteur totale de la clôture en limite de voie publique ou privée ouverte à la circulation et en retour dans la limite des quatre premiers mètres de la limite séparative latérale ne doit pas excéder 1,50 m.

11.2.2 Portes, portails et portillons

- En UG, UGa, UGd

La hauteur des piliers qui encadrent les portes, portails et portillons ne pourra excéder 2m (hors exceptions liées à la topographie et prévues au présent règlement : cf 11.1.7).

La hauteur des parties pleines des portes, portails et portillons ne pourra excéder 1.50m.

- En UGb, UGc

La hauteur des piliers qui encadrent les portes, portails et portillons ne pourra excéder 1.70m (hors exceptions liées à la topographie et prévues au présent règlement : cf 11.1.7).

La hauteur des parties pleines des portes, portails et portillons ne pourra excéder 1.20m.

11.3 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'architecture, les dimensions, l'aspect extérieur des constructions ou des installations à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les matériaux, d'aspect briques creuses, plaques de béton, palissades ou parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades sur rue ou sur les clôtures.

L'utilisation de revêtement d'aspect ondulé est interdite.

L'aspect des extensions et des toitures sera en harmonie avec l'aspect de la construction principale.

La pose de panneaux solaires est autorisée. Ils peuvent être implantés en fond de terrain sur le toit des annexes.

Les pompes à chaleur seront, dans la mesure du possible, intégrées à la construction afin de ne pas altérer l'aspect extérieur de celle-ci.

Toitures – Couvertures

Les couvertures d'aspect tôles ondulées ou plaques de fibrociment sont interdites sur tous les édifices.

En UGb, UGc et UGd, l'acier, l'acier laqué, le zinc, le plomb et le cuivre sont interdits sur tous les édifices.

11.4 EXCEPTIONS

Les dispositions de l'article 11 concernant les clôtures et l'aspect extérieur des constructions ne s'appliquent pas sur les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG 12 : STATIONNEMENT

Il est exigé de respecter les dispositions prévues à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE UG 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Aménagement des espaces libres, plantations

Les parties de terrain, non constructibles et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

13.2 – Espaces verts

13.2.1 – 30 % minimum de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

13.3 – Éléments répertoriés au titre de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme

Les espaces verts répertoriés au titre de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme doivent être préservés (cf. document graphique). L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

Dans ces espaces, il peut être autorisé ponctuellement des voies d'accès ou des places de stationnement si ces aménagements ne compromettent pas la pérennité des arbres.

13.4 – Equipements publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions (et installations techniques) nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

14.1 – En UG

Le COS global est fixé à 0.4.

14.1.1. – Toutefois l'extension limitée d'une construction principale ou la réalisation d'annexes entraînant une création de SHON inférieure ou égale à 20 m² en sus de la SHON existante à la date d'approbation du P.L.U. est autorisée.

14.1.2. – En application des dispositions de l'article L 123-1-11 du code de l'urbanisme, si une partie est détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été déjà utilisés.

14.1.3. – Un supplément de COS, dans la limite de 20 % de la SHON autorisée, est admis pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

14.2 – En UGa, UGb, UGc et UGd

Il n'est pas fixé de COS.

Zone UI

ARTICLE UI 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.3 - L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- 1.4 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement de caravanes.
- 1.5 - Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles

ARTICLE UI 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 - Les installations classées nouvelles, l'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition que toutes les dispositions soient prises pour qu'elles n'engendrent pas de gêne pour le voisinage ou que les nuisances et dangers (incendie, explosion...) soient prévenus à l'égard de l'environnement.
- 2.2 - Les dépôts liés aux destinations autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour que les nuisances ou les dangers soient prévenus à l'égard de l'environnement et notamment en ce qui concerne son aspect.
- 2.3 - Les constructions à destination d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- 2.4 - Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- 2.5 - Les équipements, ouvrages, installations et/ou constructions de quelque nature qu'elles soient lorsqu'elles sont nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- 2.6 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine, identifié en application de l'article L 123-1 (7^{ème} alinéa), figurant au document graphique et à l'annexe n°4 du présent règlement du P.L.U. et non soumis à un régime d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Nuisances acoustiques

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

Les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, et s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci (annexe 6.d du P.L.U.).

2 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe dans les annexes du P.L.U. (cf. annexe « 6.g : Documents relatifs à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux ») et le niveau de susceptibilité des sols est représenté à l'annexe 6.2 du règlement.

ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

3.1.1 – Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1.2 – Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Voirie

3.2.1 – Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation, et par les constructions qu'elles doivent desservir.

3.2.2 – La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 m.

3.2.3 – Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

4.1 – Alimentation en eau potable

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

4.2 – Assainissement

Toutes les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

4.2.1 – Eaux usées

4.2.1.1 - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute modification.

4.2.1.2 - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées par clapets anti-retour.

4.2.1.3 - Conformément à la réglementation en vigueur du 3 janvier 1992, en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les bâtiments soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et à pouvoir se raccorder sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier, le raccordement devenant obligatoire.

4.2.1.4 - Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

4.2.2 – Eaux pluviales

4.2.2.1 - En l'absence de réseau collectif de collecte des eaux pluviales, l'aménageur est tenu d'en réaliser un, sur son terrain, de façon à ce que celui-ci soit compatible avec la réglementation en vigueur et qu'il puisse être raccordé, à terme, au réseau général de la commune.

4.2.2.2 - Toute création d'une surface imperméabilisée sur une parcelle raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention totale à la parcelle des eaux de ruissellement. Pour les parcelles n'ayant pas la possibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales, un débit de fuite maximum de 1 litre / seconde / hectare sera admis. De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

4.3 – Réseaux divers

4.3.1 - Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

4.3.2 - Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4.4 – Collecte des déchets

4.4.1- Pour les ordures ménagères, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs à raison de 1 m² par tranche de 50 m² SHON.

4.4.2- Les constructions à destination d'industries, entrepôts, commerces et artisanat devront être pourvues de locaux destinés au stockage des déchets industriels et banals (DIB) dont les dimensions devront permettre une collecte sélective des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ACTUELLES OU FUTURES

6.1- Constructions existantes

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du P.L.U., qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peuvent être autorisés avec le même retrait que celui de la construction existante.

6.2- Constructions nouvelles

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 15 m minimum le long de la RD 922. En l'absence de marge de recul, les constructions devront être édifiées en retrait de 4 m minimum à compter de l'alignement le long des autres voies.

Lorsqu'une marge de recul figure sur le document graphique, les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge.

6.3- Exceptions

Les dispositions des articles 6.1 et 6.2 ne s'appliquent pas :

- aux aires de collecte pour les déchets industriels et banals (DIB).
- aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.
- aux constructions situées sur des emprises riveraines des emprises ferroviaires qui respecteront les servitudes applicables.

ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET LIMITES DE FOND

7.1- Constructions existantes

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du P.L.U., qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peut être autorisé à condition de respecter les règles des constructions nouvelles.

Dans le cas où ces règles ne pourraient pas être respectées, l'extension, la surélévation et/ou l'aménagement peut être autorisé à condition de respecter la règle suivante :

- la distance par rapport à la limite séparative latérale et la limite de fond ne doit pas être diminuée ;
- l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins ne doivent pas être compromis.

7.2- Constructions nouvelles

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives joignant l'alignement ; A défaut, les marges d'isolement s'imposent. En fond de terrain, et en dehors des exceptions visées à l'article 7.4, les marges d'isolement s'imposent.

7.3- Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur ($L \geq H$) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 m.

$$L \geq H \quad \text{min.} = 6 \text{ m.}$$

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur avec un minimum de 2,50 m si la façade qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des jours de souffrance. Cette disposition n'est pas applicable en limite d'une zone d'habitation.

$$L = 2,50 \text{ m.}$$

7.4 – Exceptions

Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait.

7.5- Prescriptions particulières

Les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts ne peuvent pas s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation.

Les établissements classés doivent être édifiés à une distance minimum de 20 m des limites séparatives et à 200 m au moins des zones UB et UG.

ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1– Constructions existantes

La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées :

- suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées :

- La surélévation d'un niveau et l'extension d'un bâtiment édifié légalement et achevé à la date d'approbation du P.L.U. peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

8.2– Constructions nouvelles

8.2.1. – Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la construction la plus élevée avec un minimum de 6 m.

8.2.2 – Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des jours de souffrance. Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 3 m pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des jours de souffrance.

8.3– Exceptions

8.3.1. – Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

8.3.2. – Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit d'un vis-à-vis avec un mur aveugle ou d'un vis-à-vis avec une construction annexe (cf. définitions à l'annexe 1 du règlement) d'une hauteur inférieure à 3,50 m sur 5 m de large maximum.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 – Règle générale

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

9.2 – Exception

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements liés à la voirie, aux réseaux divers et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1- Constructions existantes

L'extension ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du P.L.U., qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peut être autorisé à condition de respecter les règles des constructions nouvelles.

10.2- Constructions nouvelles

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 12 m à l'égout du toit.

Toutefois, il pourra être admis un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2 m, pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou bâtiments existants sur le même terrain.

10.3- Exception

10.3.1 – La hauteur des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

10.3.2 – La hauteur des équipements liés à la voirie et aux réseaux divers n'est pas limitée.

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1- Clôtures

11.1.1 – Les clôtures en limite de voie publique ou privée ouverte à la circulation ne peuvent excéder 2 m. Une partie pleine (mur bahut) de 0,80 m de hauteur est obligatoire, et pourra être surmontée d'un treillage sur poteaux en fer ou béton ou une grille en fer ou bois. Toutefois, cette partie pleine pourra excéder 0,80 m de hauteur pour les coffrets (ex : boîtiers d'électricité et de gaz, téléphonie,...), les portes et les portails.

11.1.2 – Les parties à claire-voie devront comporter des espaces libres de 5 cm minimum de largeur entre chaque partie pleine. La surface des parties pleines ne doit pas excéder la surface des parties à claire-voie.

11.1.3 – Les clôtures entourant une construction ou installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

11.1.4 – La rénovation des clôtures existantes est exonérée des règles précédentes sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur bahut.

11.2- Aspect des constructions

11.2.1 – L'architecture, les dimensions, l'aspect extérieur des constructions ou des installations à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

11.2.2 – Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

11.2.3 – Afin d'éviter une certaine monotonie architecturale sur les bâtiments de plus de 30 m de longueur, les façades donnant sur le domaine public devront comporter une diversité de matériaux, de modénatures ou de colorations.

11.2.4 – Les zones de dépôt, de resserve et de stockage doivent se situer en partie arrière de la façade sur rue et être dissimulées au maximum par celle-ci.

11.3- Eléments remarquables du patrimoine

Eléments de patrimoine bâti à protéger repérés sur le document graphique : leur conservation est imposée. La restauration de ces bâtiments ou partie de bâtiments, ainsi que leur extension ou surélévation, doivent conserver ou restituer le caractère patrimonial et architectural des constructions concernées.

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT

Il est exigé de respecter les dispositions prévues à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Aménagement des espaces libres, plantations

Les parties du terrain non construites et non et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Un rideau d'arbres sera créé en bordure de la R.N 17.

13.2- Espaces verts

13.2.1- 25 % minimum de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

13.3- Equipements publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions (et installations techniques) nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

14.1 – Règle générale

Le COS volumétrique maximal autorisé est de 6 m³ / m².

14.2 – Exception

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, et pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Zone A

ARTICLE A1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2 et, en particulier :

- 1.1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les installations classées soumises à déclaration pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- 1.2 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- 1.3 - Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- 1.4 - L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- 1.5 - Les dépôts de toute nature.

ARTICLE A 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles soient bien intégrées au paysage et que le caractère de la zone agricole ne soit pas mis en cause :

- 2.1 - Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- 2.2 - Les équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.
- 2.3 - Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les habitations destinées au logement des exploitants, aux logements de fonction des aides familiaux et salariés. En outre la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) de ces habitations ne devra pas excéder 150 m². Les bâtiments d'exploitation et le nombre de logements sont limités, suivant l'importance et le système de production de l'exploitation.
- 2.4 - Les constructions nécessaires à la vente sur place des produits agricoles.
- 2.5 - Les constructions à destination d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- 2.6 - L'aménagement ou l'extension des constructions existantes avant la date d'approbation du P.L.U., à condition que toutes les mesures soient prises pour limiter les nuisances au voisinage, dans le respect des règles fixées aux articles A 6, A 7 et A 10, et sous réserve que la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) n'excède pas 150 m².
- 2.7 - L'ouverture et l'exploitation des carrières, à condition qu'elles ne soient pas localisées dans le périmètre du site classé.
- 2.8 - Pour la partie de la zone protégée au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, les constructions agricoles sont autorisées à condition que tous les bâtiments et aménagements liés à l'exploitation agricole tiennent compte de la spécificité du paysage et préservent l'environnement, et que concomitamment, l'ensemble des réseaux (assainissement, électricité...) soient installés à proximité immédiate de la construction envisagée.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Nuisances acoustiques

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

Les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, et s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci (annexe 6.d du P.L.U.).

2 - Risque d'inondation pluviale

Les axes d'écoulement à l'origine du risque d'inondation pluviale sur le territoire de la commune de Fosses sont représentés l'annexe 6.1 du règlement.

Aucune construction n'est autorisée dans une bande de 10 m de large centrée sur l'axe des thalwegs (axes d'écoulement) représentés à l'annexe 6.1 du règlement.

3 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe dans les annexes du P.L.U. (cf. annexe « 6.g : Documents relatifs à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux ») et le niveau de susceptibilité des sols est représenté à l'annexe 6.2 du règlement.

4 - Conservation d'une zone humide

Afin de conserver la zone humide, et donc garantir les meilleures conditions d'écoulement des eaux de surface, des eaux souterraines et une meilleure qualité des eaux, et en application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, seule est autorisée « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, ...la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

Peut également être autorisée, la construction d'annexes sur un terrain déjà occupé par une construction à usage d'habitation régulièrement édifiée dans la limite de 6m² par terrain.
(cf. annexe 6.3 du règlement).

5 - Protection des forages d'eau potable

Dans les secteurs de protection des forages d'eau potable, toutes mesures doivent être prises pour éviter un risque de pollution ou de dégradation de la source (cf. annexe 6.4 du règlement).

6 - Protection des sites archéologiques

La localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune de Fosses figure à l'annexe 6.5 du règlement.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

7 - Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

8 - Protection des lisières forestières

Dans une bande de 50 m des lisières de bois et forêts de plus de 100 hectares identifiée sur le document graphique, toute construction est interdite.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.2 - Voirie

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Alimentation en eau potable

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

4.2 – Assainissement

Toutes les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

4.2.1 – Eaux usées

4.2.1.1 - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute modification.

4.2.1.2 - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Les réseaux d'eaux usées devront être équipés de dispositifs empêchant le reflux des eaux usées par clapets anti-retour.

4.2.1.3 - L'évacuation des liquides industriels résiduaires dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4.2.1.4 - Conformément à la réglementation en vigueur du 3 janvier 1992, en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les bâtiments soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et à pouvoir se raccorder sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier, le raccordement devenant obligatoire.

4.2.1.5 - Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général, et au voisinage en particulier.

4.2.2 – Eaux pluviales

4.2.2.1 - En l'absence de réseau collectif de collecte des eaux pluviales, l'aménageur est tenu d'en réaliser un, sur son terrain, de façon à ce que celui-ci soit compatible avec la réglementation en vigueur et qu'il puisse être raccordé, à terme, au réseau général de la commune.

4.2.2.2 - Toute création d'une surface imperméabilisée sur une parcelle raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention totale à la parcelle des eaux de ruissellement. Pour les parcelles n'ayant pas la possibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales, un débit de fuite maximum de 1 litre / seconde / hectare sera admis.

De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

4.3 – Réseaux divers

4.3.1 - Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

4.3.2 - Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4.4 – Collecte des ordures ménagères

Il sera prévu une aire de collecte adaptée à la surface de la construction et placé en limite des voies d'accès.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ACTUELLES OU FUTURES

6.1 - Constructions existantes

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du P.L.U., qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peuvent être autorisés avec le même retrait que celui de la construction existante.

6.2 - Constructions nouvelles

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 10 m minimum à compter de l'alignement.

6.3 - Exceptions

Les dispositions des articles 6.1 et 6.2 ne s'appliquent pas :

Aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers. Ces constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET LIMITES DE FOND

7.1- Constructions existantes

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du P.L.U., qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peut être autorisé à condition de respecter les règles des constructions nouvelles.

Dans le cas où ces règles ne pourraient pas être respectées, l'extension, la surélévation et/ou l'aménagement peut être autorisé à condition de respecter la règle suivante :

- la distance par rapport à la limite séparative latérale et la limite de fond ne doit pas être diminuée ;
- l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins ne doivent pas être compromis.

7.2 – Constructions nouvelles

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives latérales ; à défaut les marges d'isolement s'imposent.

7.3 – Règle applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur ($L \geq H$) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 10 m.

$$L \geq H \quad \text{min.} = 10 \text{ m}$$

7.4 – Exceptions

Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers. Ces constructions peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait.

7.5 – Prescriptions particulières

Sans objet

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

La construction à usage de logement lié à l'exploitation sera soit intégré au bâtiment agricole, soit contigu à ce bâtiment.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1– Constructions existantes

L'extension ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du P.L.U., qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peut être autorisé à condition de respecter les règles des constructions nouvelles.

10.2– Constructions nouvelles

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

10.3– Exception

La hauteur équipements liés à la voirie et aux réseaux divers n'est pas limitée lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Règle générale

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

11.2 – Clôtures

En limite de zone urbaine, les clôtures autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole ou à la gestion des eaux sont interdites.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Il est exigé de respecter les dispositions prévues à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Aménagement des espaces libres, plantations

Les parties de terrain, non constructibles et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

13.2 – Equipements publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions (et installations techniques) nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Zone N

La zone N est composée d'un secteur Nj dont les règles diffèrent à l'article N 2.

ARTICLE N 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2 et, en particulier :

- 1.1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les installations classées soumises à déclaration pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- 1.2 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- 1.3 - Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- 1.4 - L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- 1.5 - Les dépôts de toute nature.

ARTICLE N 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles soient bien intégrées au paysage et que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause :

- 2.1 - Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- 2.2 - Les équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.
- 2.3 - L'extension du cimetière, sur l'emplacement réservé figurant au document graphique.
- 2.4 - L'équipement public (extension du centre technique municipal, bassin de rétention, chemin piétonnier...) sur l'emplacement délimité figurant au document graphique, à condition que le bâtiment s'intègre dans l'environnement immédiat. L'extension du centre technique municipal (C.T.M.) devra se faire obligatoirement dans l'emprise constructible délimitée.
- 2.5 - L'aménagement ou l'extension des constructions existantes avant la date d'approbation du P.L.U., à condition que toutes les mesures soient prises pour limiter les nuisances au voisinage, dans le respect des règles fixées aux articles N 6, N 7 et N 10, et sous réserve que la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) n'excède pas 150 m².
- 2.6 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine, identifié en application de l'article L 123-1 (7^{ème} alinéa), figurant au document graphique et à l'annexe n°4 du présent règlement du P.L.U. et non soumis à un régime d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- 2.7 - L'ouverture et l'exploitation des carrières, à condition qu'elles ne soient pas localisées dans le périmètre du site classé.

En secteur Nj

- 2.8 - Les cabanes ou abris de jardins, à condition qu'ils n'excèdent pas 15 m² SHON et 2,50 m de hauteur au faitage, et qu'ils soient directement liés aux jardins ouvriers.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Nuisances acoustiques

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

Les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, et s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci (annexe 6.d du P.L.U.).

2 - Risque d'inondation pluviale

Les axes d'écoulement à l'origine du risque d'inondation pluviale sur le territoire de la commune de Fosses sont représentés l'annexe 6.1 du règlement.

Aucune construction n'est autorisée dans une bande de 10 m de large centrée sur l'axe des thalwegs (axes d'écoulement) représentés à l'annexe 6.1 du règlement.

3 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe dans les annexes du P.L.U. (cf. annexe « 6.g : Documents relatifs à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux ») et le niveau de susceptibilité des sols est représenté à l'annexe 6.2 du règlement.

4 - Conservation d'une zone humide

Afin de conserver la zone humide, et donc garantir les meilleures conditions d'écoulement des eaux de surface, des eaux souterraines et une meilleure qualité des eaux, et en application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, seule est autorisée « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, ...la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

Peut également être autorisée, la construction d'annexes sur un terrain déjà occupé par une construction à usage d'habitation régulièrement édifiée dans la limite de 6m² par terrain.
(cf. annexe 6.3 du règlement).

5 - Protection des forages d'eau potable

Dans les secteurs de protection des forages d'eau potable, toutes mesures doivent être prises pour éviter un risque de pollution ou de dégradation de la source (cf. annexe 6.4 du règlement).

6 - Protection des sites archéologiques

La localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune de Fosses figure à l'annexe 6.5 du règlement.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

7 - Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

8 - Protection des lisières forestières

Dans une bande de 50 m des lisières de bois et forêts de plus de 100 hectares identifiée sur le document graphique, toute construction est interdite.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ACTUELLES OU FUTURES

6.1 - Constructions existantes

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du P.L.U., qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peuvent être autorisés avec le retrait prescrit pour les constructions nouvelles.

6.2 - Constructions nouvelles

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait de 4 m minimum à compter de l'alignement.

6.3- Exceptions

Sans objet

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET LIMITES DE FOND

7.1- Constructions existantes

L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du P.L.U., qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peut être autorisé à condition de respecter les règles des constructions nouvelles.

Dans le cas où ces règles ne pourraient pas être respectées, l'extension, la surélévation et/ou l'aménagement peut être autorisé à condition de respecter la règle suivante :

- la distance par rapport à la limite séparative latérale et la limite de fond ne doit pas être diminuée ;
- l'éclairement et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins ne doivent pas être compromis.

7.2 – Constructions nouvelles

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives latérales ; à défaut les marges d'isolement s'imposent.

7.3 – Règle applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur ($L \geq H$) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 m.

$$L \geq H \text{ min.} = 6 \text{ m}$$

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur ($L \geq H/2$) de la construction avec un minimum de 2,50 m si la façade qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des jours de souffrance.

$$L \geq (H/2) \text{ min.} = 2,50 \text{ m.}$$

7.4 - Exceptions

Sans objet

7.5 - Prescriptions particulières

Sans objet

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1– Constructions existantes

L'extension ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du P.L.U., qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peut être autorisé à condition de respecter les règles des constructions nouvelles.

10.2– Constructions nouvelles

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 3,50 m au faitage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Règle générale

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

11.2 – Clôtures

En limite de zone urbaine, les clôtures autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole ou à la gestion des eaux sont interdites.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Il est exigé de respecter les dispositions prévues à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Aménagement des espaces libres, plantations

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

13.2 – Eléments répertoriés au titre de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme

Les espaces verts répertoriés au titre de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme doivent être préservés (cf. document graphique). L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

Dans ces espaces, il peut être autorisé ponctuellement des voies d'accès ou des places de stationnement si ces aménagements ne compromettent pas la pérennité des arbres.

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Annexes du Règlement

Annexe 1 :

Définitions

Classement des différentes définitions par thèmes

	Pages
1 - Occupation du sol.....	p 86
2 - Voirie.....	p 87
3 - Implantation, forme et volume des constructions	p 88
4 - Terrain.....	p 90
5 - Hauteur	p 91
6 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)	p 92
7 - Divers.....	p 94

1 - Occupation du sol

Affouillement de sol

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Installations classées

Un établissement industriel ou agricole, une carrière... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- La commodité du voisinage,
- La sécurité,
- La salubrité,
- La santé publique,
- L'agriculture,
- La protection de la nature et de l'environnement,
- La conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie...

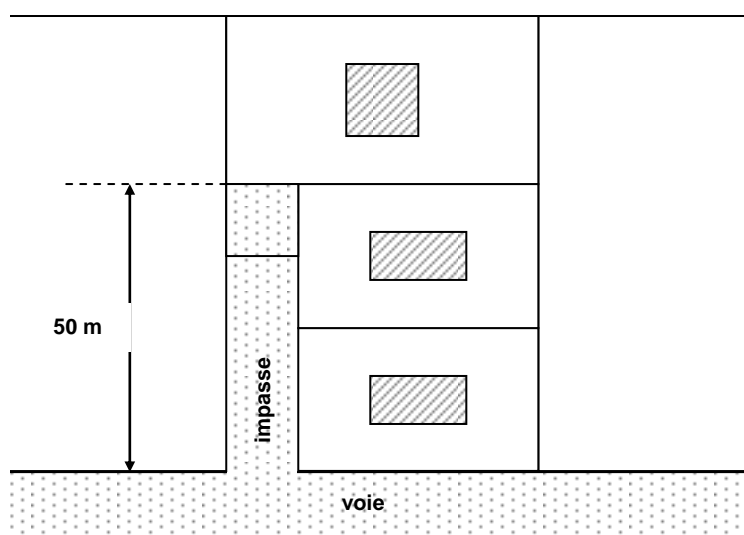
2 - Voirie

Voies publiques ou privées

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Voie en impasse

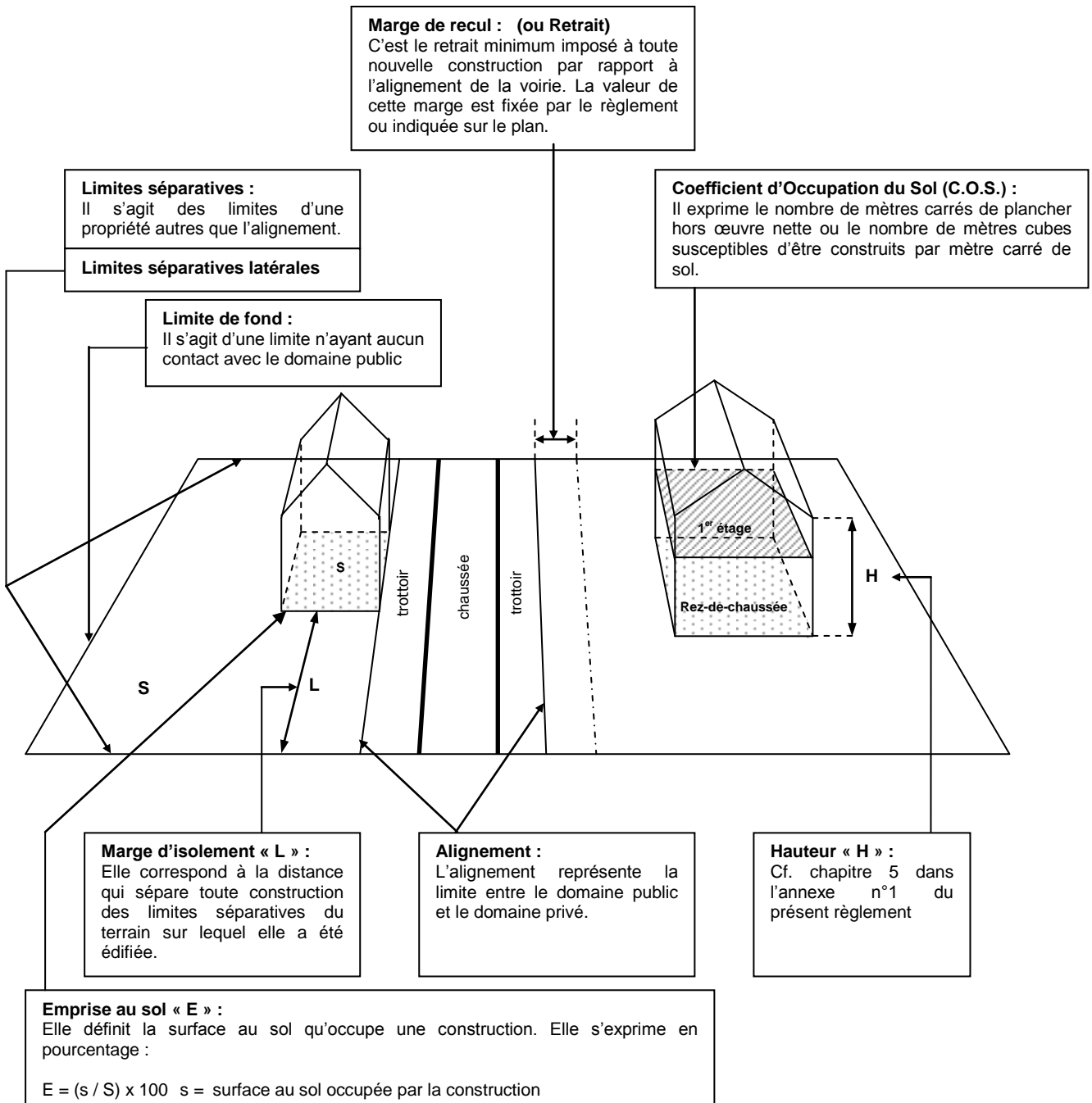
La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres, dans un souci de limiter l'urbanisation en profondeur sur des terrains ayant de grandes longueurs et ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc.).



Réseaux divers

Cette expression désigne l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone...

3 - Implantation, forme et volume des constructions



Alignement (suite du schéma précédent)

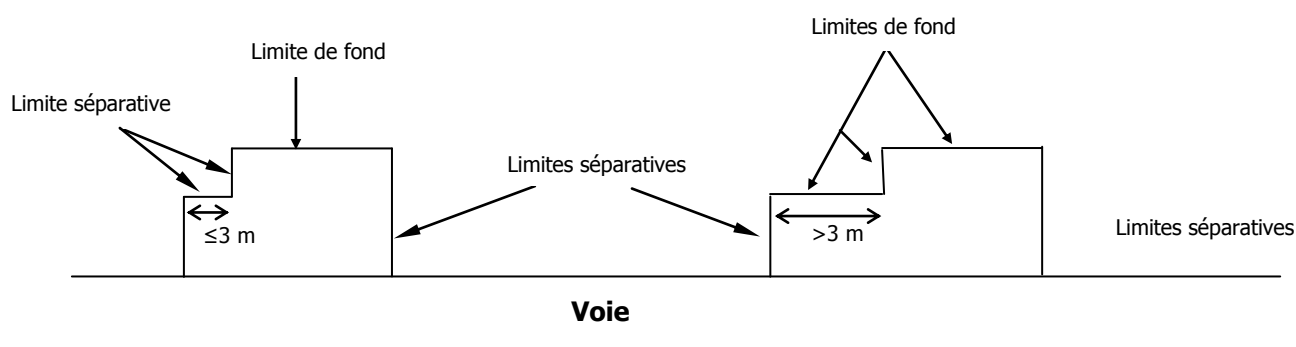
L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Limite séparative

C'est la limite de propriété qui conduit à l'alignement.

Une limite séparative joignant l'alignement se définit par une ligne droite, courbe ou brisée, pouvant comporter des décrochements d'une longueur n'excédant pas 3 m, qui joint la limite de fond de parcelle à l'alignement.



Limite de fond

C'est une limite qui n'a aucun contact avec le domaine public. Par opposition, c'est la limite qui ne correspond pas aux limites séparatives et à l'alignement.

4 - Terrain

Parcelle

C'est une pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.

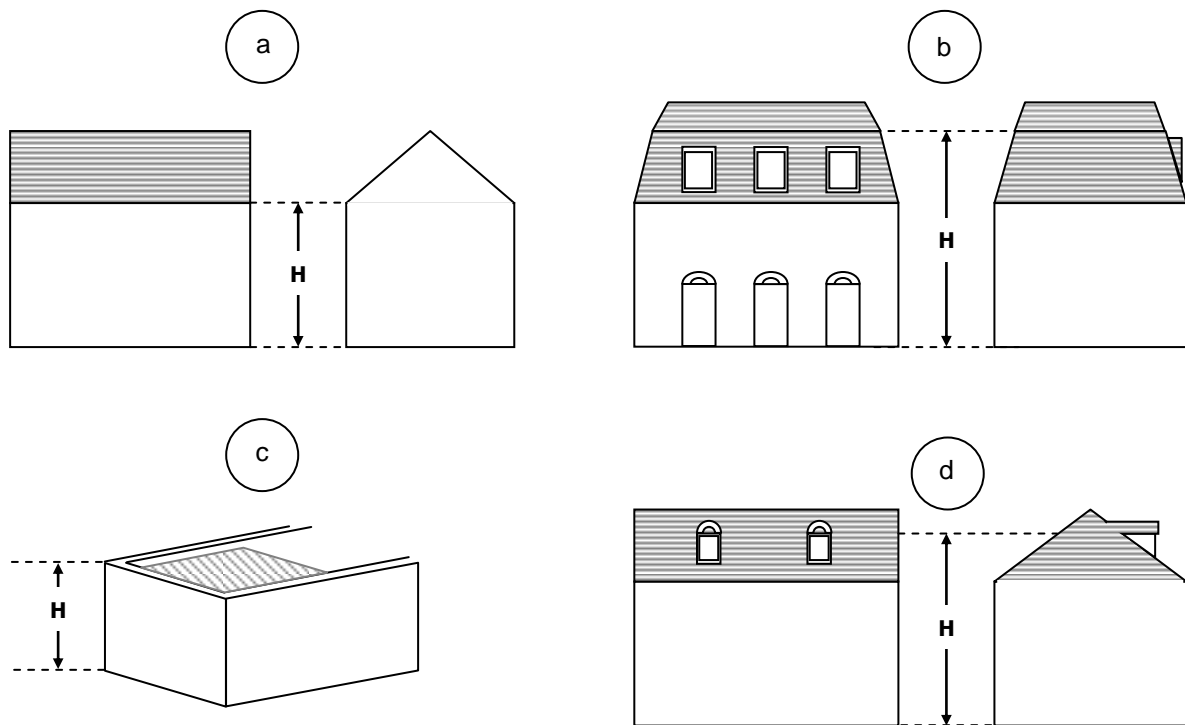
Terrain ou propriété foncière

C'est l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.

5 - Hauteur

Lorsque la hauteur est définie à l'égout du toit, La hauteur (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes uniformes,
- l'égout du terrasson pour les toitures « brisées » et notamment celles dites « à la mansard »,
- le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses ou les toitures à pente sont bordées par des acrotères.
- L'égout des lucarnes.



Lorsque la hauteur est définie faitage, La hauteur (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le point le plus élevé de la construction.

Rappel : On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur ;

- les balustrades et gardes corps à claire voie,
- la partie ajourée des acrotères,
- les pergolas,
- les souches de cheminées,
- les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...),
- les accès aux toitures terrasses.

6 - Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

En France le coefficient d'occupation des sols ou C.O.S. détermine la densité de construction admise sur une parcelle. C'est le nombre de mètres carrés de surface hors-œuvre nette (SHON) ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits sur un mètre carré de terrain. Les règlements d'urbanisme et en particulier les plans locaux d'urbanisme (P.L.U.) peuvent fixer la valeur du C.O.S.. Le C.O.S. est défini à l'article R.123-10 du code de l'urbanisme.

Exemple :

Sur un terrain d'une superficie de 1 000 m², disposant d'un COS de 0,4 on peut construire 1 000 x 0,4 = 400 m² de SHON, soit 40 % de la surface totale du terrain.

En outre, plus le COS est élevé, plus les droits à construire sont importants.

Surface habitable

La surface habitable d'un logement, définie par le code de la construction (art. R. 111-2), est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés..., locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Surface de plancher Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.)

Définie par l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme modifié par le décret n°2000-1272, la Surface Hors Œuvre Brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction ; Y compris les combles et les sous-sols (qu'ils soient ou non aménageables pour l'habitation ou pour d'autres activités) ainsi que les balcons, les loggias et les toitures-terrasses accessibles, et aussi les surfaces prises par les cloisons, cages d'escaliers.

Toutefois, les surfaces des terrasses inaccessibles (assimilées à la toiture de la construction) et les surfaces des terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée ne sont pas comptées dans la surface hors œuvre brute, ainsi que les diverses saillies architecturales de caractère décoratif, telles que : acrotères, auvents, bandeaux, corniches, marquises, etc.

Surface de plancher Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.)

Définie par l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme modifié par le décret n°2000-1272, la Surface de plancher Hors Œuvre Nette d'une construction est égale à la Surface de plancher Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) de cette construction après déduction des éléments suivants :

- a) les surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols, qui correspondent à des hauteurs sous toiture ou plafond inférieures à 1,80 m. (La hauteur sous toiture ou sous plafond est calculée à partir de la surface interne de la toiture ou du plafond).

Dans les maisons individuelles, lorsque la charpente est composée de fermettes espacées de 0,60 m environ, celles-ci se trouvent trop rapprochées pour permettre l'aménagement des combles et la surface de ceux-ci est déductible, même si la hauteur sous la pente de toiture excède 1,80 m.

- b) les surfaces de chaufferie, à concurrence de 5 m² et les surfaces des caves, à concurrence de 15 m², sans ouvertures extérieures, sont déductibles pour les maisons individuelles.
- c) les surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules, à concurrence de 40 m², sont déductibles pour les maisons individuelles.
- d) Les surfaces des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, des espaces non clos à rez-de-chaussée (passage couvert, arcade, etc.) sont déductibles, mais la surface occupée au sol par les vérandas, bow-windows est prise en compte.
- e) Le décret n°88 – 1151 du 26 décembre 1988 (J.O, daté du mercredi 28 décembre 1988) modifie, à compter du 1^{er} janvier 1989, le mode de calcul de la surface hors œuvre nette des constructions à usage d'habitation. Le nouveau mode de calcul prend en compte l'épaisseur des murs rendue nécessaire pour l'isolation renforcée.
- f) Cette réduction est fixée forfaitairement à 5 % de la SHON restante après les autres déductions déjà faites (garages, cave, chaufferie, hauteur inférieur à 1,80 m).
Ce nouveau mode de calcul s'applique à toute SHON de bâtiment à créer ou de bâtiment existant (extension, transformation, reconstruction partielle, changement de destination).

Par ailleurs, les plans de SHON de plus de 170 m² doivent être conçus par un architecte.

Enfin, la SHON sert également de base de calcul pour l'établissement de la taxe locale d'équipement (TLE).

7 - Divers

Annexe

Il s'agit d'un bâtiment situé sur la même propriété que celle de la construction principale. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité (bureau, artisanat, commerce, industrie) et ne peut être occupé à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Une construction annexe (garage, atelier, abris de jardin, buanderie, etc.) doit avoir une hauteur inférieure à 3,50 m au faîtage sur 5 m de large maximum et doit être parfaitement identifiable par rapport au volume principal.

Arbre de haute tige

Arbre dont la hauteur entre le sol et les branches de la première ramure est égale à 3 mètres et atteignant une hauteur minimum de 8 mètres à l'âge adulte

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions.

Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.)

L'utilité publique est l'affirmation de l'intérêt supérieur de la collectivité publique par rapport aux intérêts privés. Elle justifie l'appropriation par une collectivité d'un bien déterminé afin de l'utiliser en vue de travaux ou de services publics.

Espace de pleine terre

Il s'agit d'une surface de terrain libre de toute construction y compris en sous-sol.

Jour de souffrance

Baie équipée d'un châssis fixe conforme aux articles 676 et 677 du Code Civil.

Mise en demeure d'acquérir

Le propriétaire dont le bien est frappé de servitudes telles qu'il ne peut réellement en disposer bénéficie en contrepartie le droit d'exiger de la collectivité qu'elle acquière ce bien dans les conditions précisées par les articles L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sont concernés les droits de délaissement suivants :

- Sursis à statuer opposé à une demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol en raison de l'existence d'un projet de travail public ou d'une opération d'aménagement pris en considération par l'autorité compétente (art. L 111-10 du Code de l'Urbanisme).
- Délimitation par le P.L.U. d'un périmètre dans lequel, dans l'attente d'un projet d'aménagement, certaines constructions ou installations sont interdites (art. L 123-2 du Code de l'Urbanisme).
- Réserve d'emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements.
- Localisation et caractéristiques des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.
- Emplacements réservés par le P.L.U. (art. L 123-17 du Code de l'Urbanisme).
- Terrains compris dans une Zone d'Aménagement Concerté (art. L 311-2 du Code de l'Urbanisme).

Mur aveugle

Il s'agit d'un mur ne comportant pas de baie.

Préemption (droit de préemption)

Le droit de préemption est la faculté donnée à une collectivité publique ou à un organisme, d'acquérir par priorité, dans certaines zones préalablement définies, les biens mis en vente, dans le but de réaliser des opérations d'intérêt général.

Droit de préemption urbain

Les droits de préemption institués par l'article L 210-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont exercés, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations suivantes :

- la mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat,
- l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques,
- le développement des loisirs et du tourisme,
- la réalisation des équipements collectifs,
- la lutte contre l'insalubrité,
- le renouvellement urbain, la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti,
- la constitution de réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Servitudes d'utilité publique

Selon plusieurs dispositions du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique dont la liste figure en annexe du chapitre VI du Livre Premier, Titre II du Code de l'Urbanisme (Partie Réglementaire).

Ces servitudes limitent le droit d'utilisation du sol et sont instituées indépendamment du document d'urbanisme par des actes administratifs.

Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

Selon la définition figurant à l'article L 311-1 du Code de l'Urbanisme, une Z.A.C. est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

La loi S.R.U. a notamment eu pour effet de supprimer les Plans d'Aménagement de Zone des Z.A.C., celles-ci étant intégrées dans le P.L.U.

Annexe 2 :
Règles applicables en
matière de stationnement

Article 1 – Généralités

- 1.1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 1.2 – Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum :
- une largeur de 2,50 m,
 - une longueur de 5 m,
 - et une superficie de 20 m², y compris les accès.

Nota : les résultats en nombre de places découlant des normes suivantes doivent être arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

- 1.3 – En cas de changement de destination de locaux, le nombre de places à réaliser correspond au besoin supplémentaire généré calculé selon les normes ci-après (différence entre le besoin nouveau et le besoin correspondant à la construction achevée à la date d'approbation du P.L.U.).
- 1.4 – Pour répondre à l'accessibilité des personnes handicapées, 5 % des parkings des nouveaux établissements recevant du public leur seront réservées dans toutes les aires de stationnement. Le total obtenu sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Article 2 – Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes minimales sont définies ci-après.

Habitat :

Habitat : 1 place / logement de 0 à 50 m² SHON et 2 places / logement supérieur à 50 m² SHON dont une place couverte.

Habitat locatif aidé : 1 place / logement maximum.

Résidences étudiantes : 1 place / 3 chambres ou studios.

visiteurs : 10 % minimum du nombre de places.

Commerces :

Surface ≤ 150 m² de SHON : 1 place minimum

Surface ≥ 150 m² de SHON : 1 place / 50 m² SHON

Pour les surfaces de vente supérieures à 500 m² SHON, des aires de livraison, devront être aménagées sur le terrain, en dehors des voies et emprises publiques.

Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.

Bureaux : 1 place / 40 m² de SHON.

Industrie :

Nombre de place pour 1 000 m² de SHON :

Bâtiment industriel : 12 places / 1 000 m² de SHON.

Magasins et entrepôts : 10 % de la SHON d'entrepôts, déduction faite des locaux sanitaires, sociaux, techniques et de la surface de stationnement des camions.

1 place poids lourds sur le terrain pour les livraisons.

Activités artisanales : 1 place / 50 m² de SHON.

Ateliers de réparation et entrepôts : 4 places / 1 000 m² de SHON et une place poids lourds sur le terrain s'il s'agit d'entrepôt avec activités de livraison.

Divers équipements :

Hôtels : 9 places pour 10 chambres et 1 emplacement de car pour 100 chambres.
Restaurants : 1 place / 10 m² de salle.
1 place / 10 m² de salle si le restaurant est regroupé avec un hôtel.
Station service : 12 places de stationnement par station service.

Equipements scolaires :

Enseignement supérieur : 1 place / 15 étudiants.
Second degré : 2 places / classe et 1 emplacement car devant l'entrée.
Premier degré : 1 place / classe et par emploi administratif.

Equipements sanitaires et sociaux :

Hôpitaux, cliniques : 1 place / 3 lits.
Foyers pour personnes âgées : 1 place / 5 chambres.
Foyers de travailleurs : 1 place / 5 lits.
Crèches et haltes garderies : 2 places / 10 enfants.

Equipements culturels et associatifs : 1 place / 40 m² de SHON.

Salles de spectacles, équipements sportifs : 1 place / 15 places assises et 1 à 2 emplacements car.

Equipements publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places relatif aux autres constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif non prévues ci-dessus doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Stationnement deux-roues et autres :

Pour les immeubles d'habitation, les constructions neuves de type collectif devront prévoir 1 m² pour 100 m² SHON d'aire de stationnement pour les cycles, les deux-roues, les poussettes...

Annexe 3 :

**Liste des emplacements réservés
aux voies et ouvrages publics,
installations d'intérêt général et
aux espaces verts**

N° DE L'E.R.	ENDROIT CONCERNÉ	AFFECTATION	PARCELLE	SURFACE
A	1 – 111 av Laverdure / Beau Point	Parkings et espaces verts	AC 571	248 m ²
	2 – Angle Chantilly / Laverdure		AE 126 + AE 127	411 m ²
	3 – 53 avenue Laverdure / rue Plateau		AC 1085	216 m ²
	4 – RD922, parcelle 207		AA 207	642 m ²
B	1 - Angle Mesnil / Laverdure	Bassin de rétention	AE 760	825 m ²
	2 – Angle Barbusse / Mesnil		AE 216	331 m ²
C	Parcelles agricoles	Cimetière	ZA126 et AB153	11 428 m ²
D	Sud du cimetière	Équipement municipal (extension du centre technique municipal, bassin de rétention, cheminements piétonniers)	AB 151, 152. AB 153 et 154 (en partie)	21 233 m ²
E	202, av H. Barbusse	Assainissement EU	AC 617	286m ²

La Commune de Fosses est bénéficiaire de l'ensemble des emplacements réservés.

Annexe 4 :

**Éléments de patrimoine
remarquable et de paysage
identifiés au titre de l'article
L 123-1 alinéa 7 du Code de
l'Urbanisme**

Liste des éléments remarquables du patrimoine et des espaces verts à protéger en application du L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme et reportés sur le document graphique :

Éléments bâtis :

Éléments du patrimoine retenus	Localisation
Maison bourgeoise	Village
Pigeonnier	Village
Ecole Henri Barbusse	Avenue H. Barbusse
Gare SNCF	Place J. Moulin
Corps de ferme	Village (angle Grande Rue / Rue de la Mairie)
Corps de ferme	Village (Grande Rue)

Espaces verts :

Éléments du patrimoine retenus	Superficie
Jardins ouvriers	5,5 ha
Espaces verts (Parc des Trois Collines) et cheminements sur l'ancienne Z.A.C. du Plateau	1,6 ha

Corridor écologique :

Éléments du patrimoine retenus	Superficie
Plateau agricole	84.3 ha

Annexe 5 :
Espaces Boisés Classés
(E.B.C.)

Les espaces boisés classés, repérés au document graphique par une trame verte spécifique sont des espaces boisés à conserver et à protéger en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

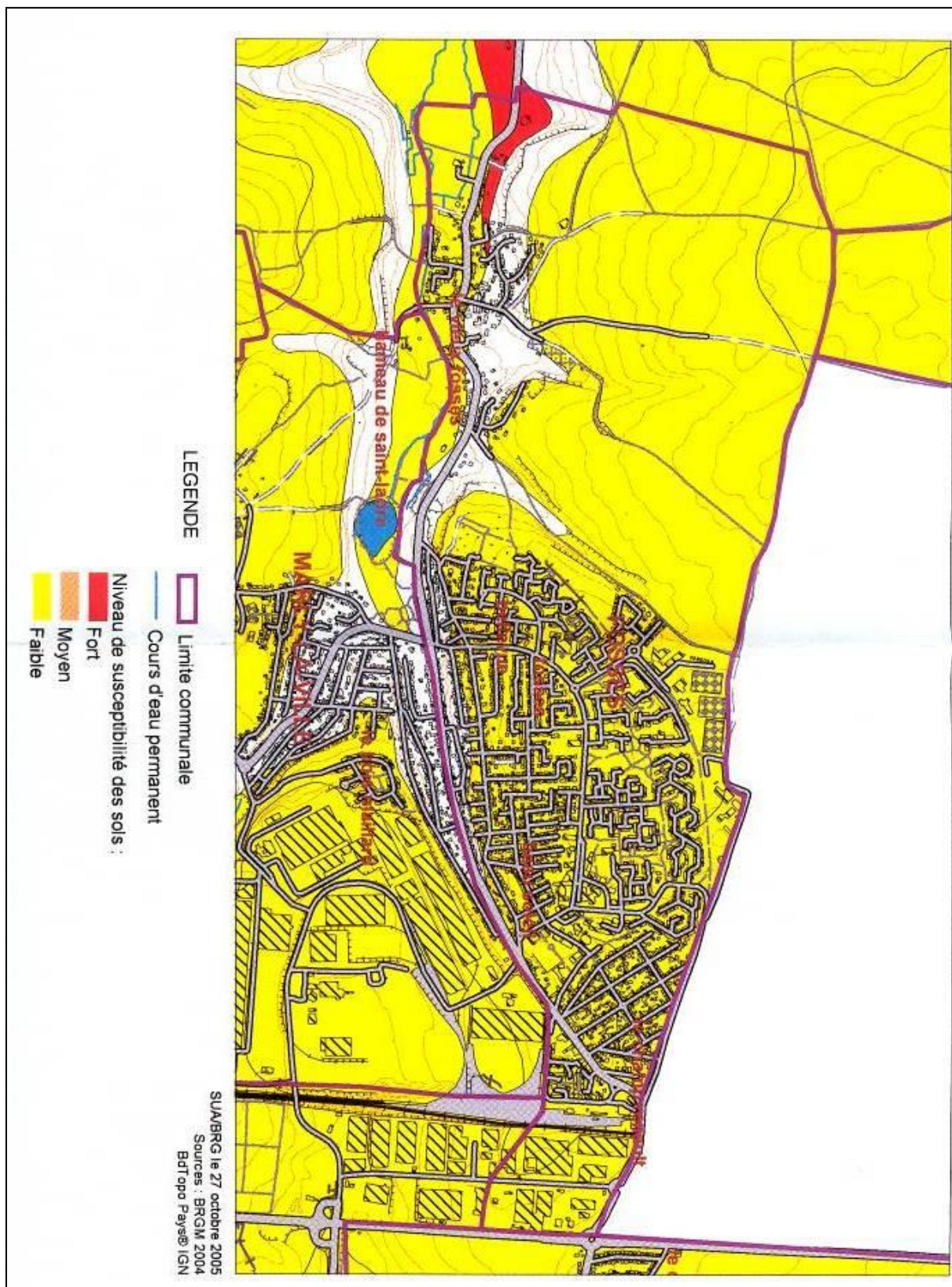
Nom de l'espace	Surface indicative totale (ha)
La Garenne	2,9
La Prairie de Fosses	Partie Ouest : 1,2
	Partie Est : 2,8
Le Vallon des Noyers	Partie Ouest : 1,8
	Partie Est : 2,4
La Vallée aux Prêtres	0,4
Superficie totale	11,5

Annexe 6 :
**Cartes et documents de risques
et contraintes**

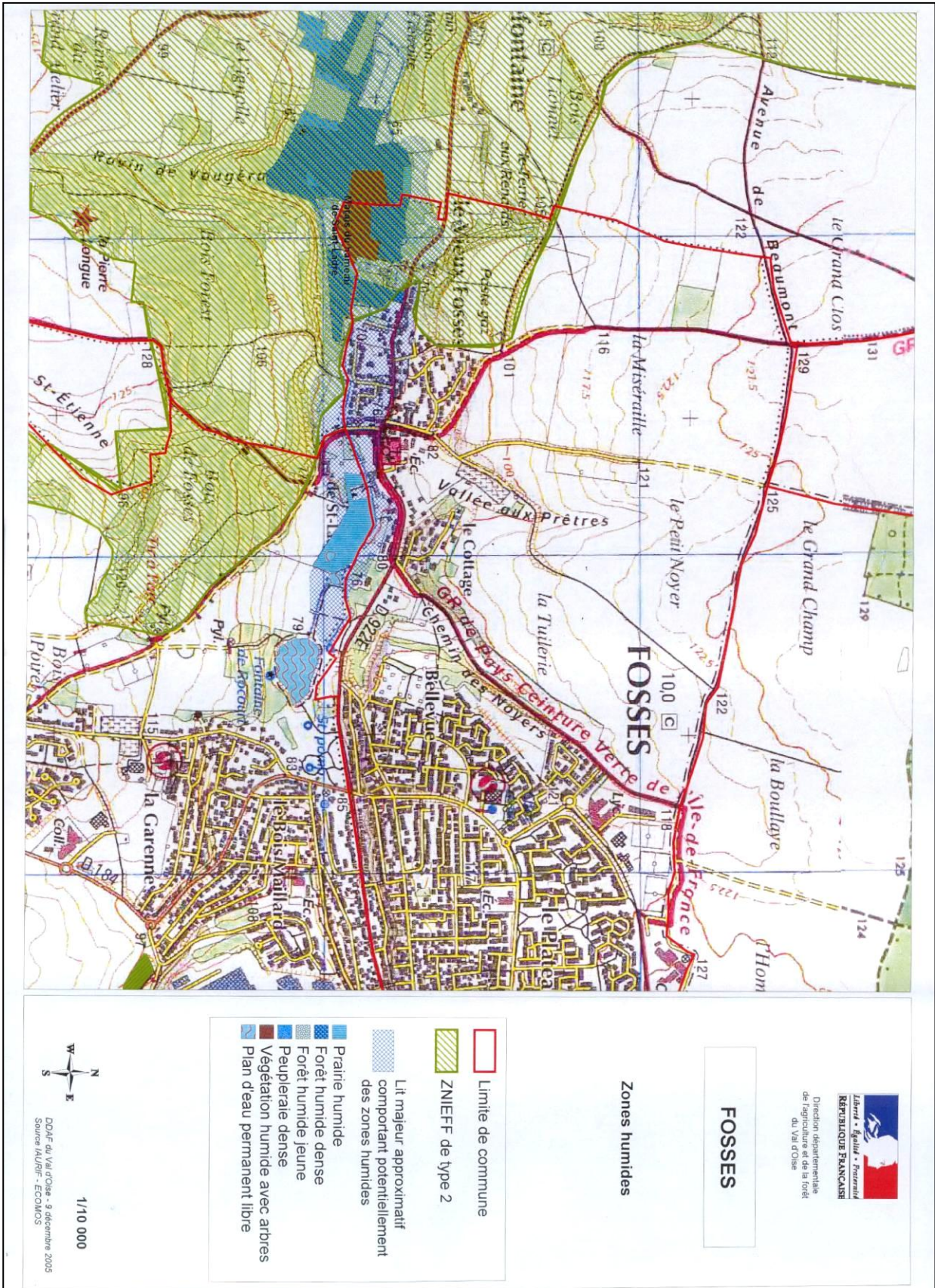
Classement des différentes cartes

	Pages
1 – Risque d'inondation pluviale	p 108
2 – Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols	p 109
3 – Zones humides	p 110
4 – Protection des forages d'eau potable	p 111
5 – Protection des sites archéologiques	p 112
6 – Risque d'exposition au plomb.....	p 113

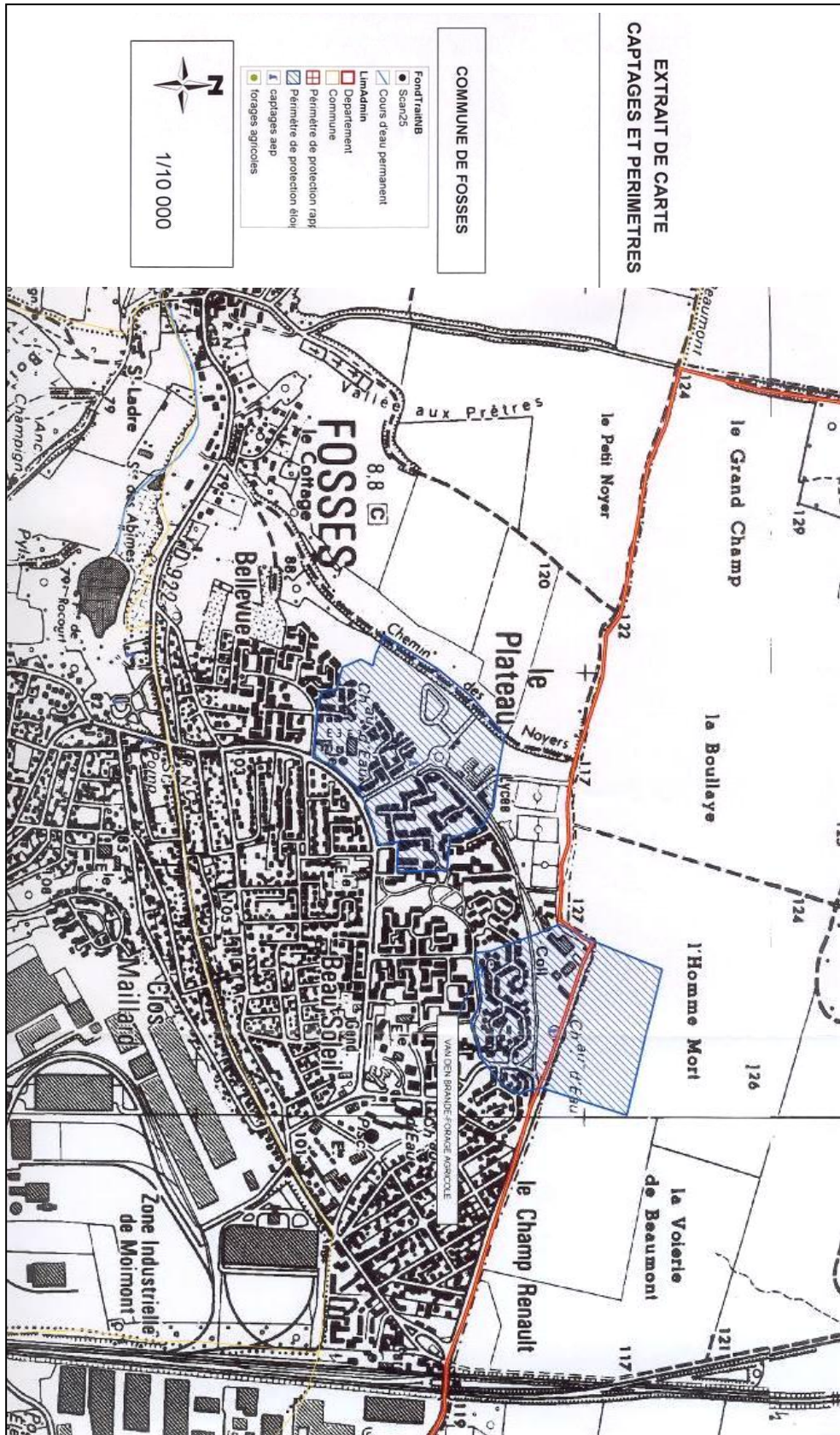
2 – Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols



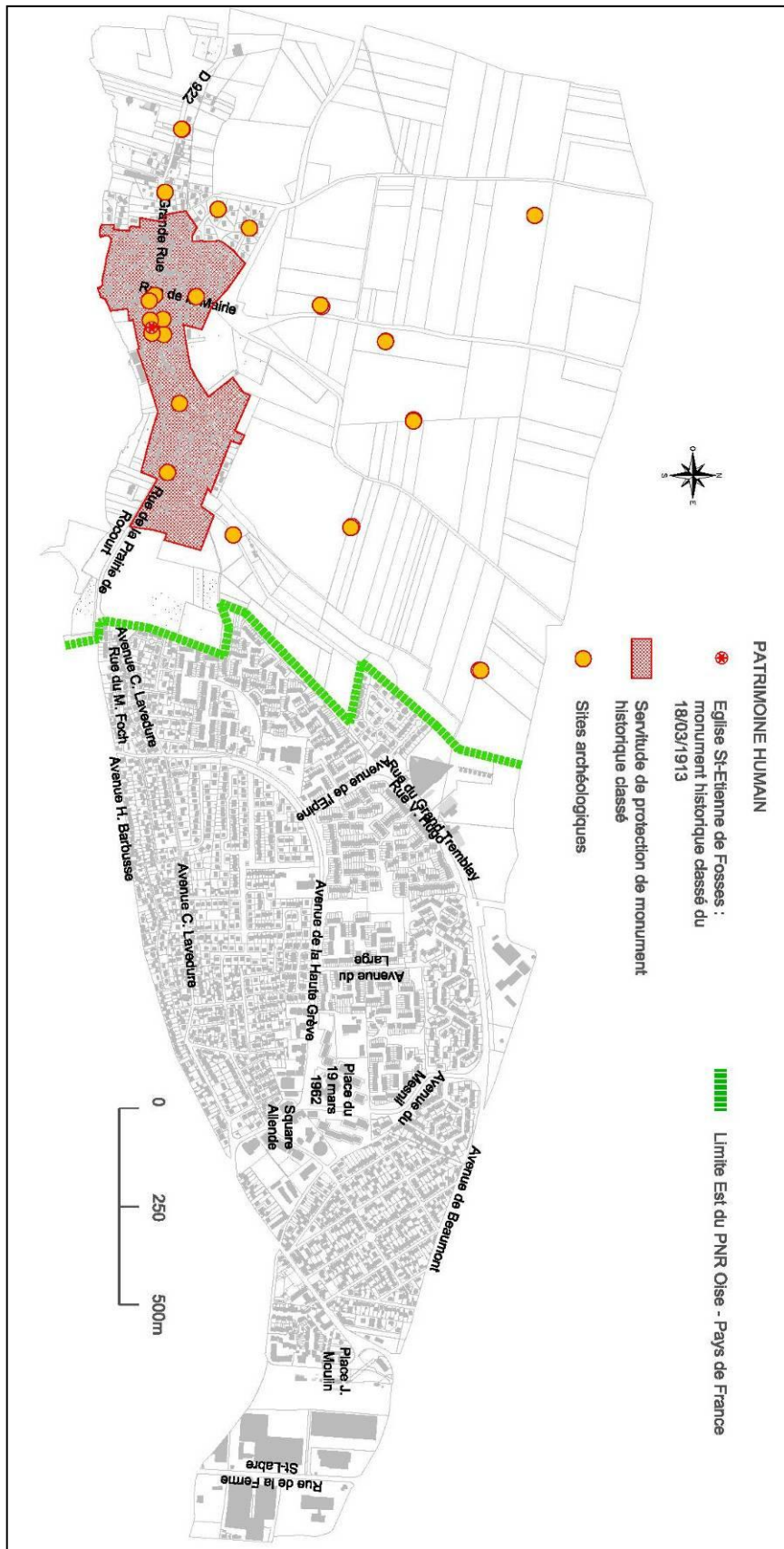
3 – Zones humides



4 – Protection des forages d'eau potable



5 – Protection des sites archéologiques



6 – Risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000 (annexe 6.f du P.L.U.), applicable depuis le 15 février 2001, le département du Val-d'Oise (et donc la ville de Fosses) a été entièrement classé zone à risque d'exposition au plomb.

Le classement a pour conséquence l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à toute promesse et à tout contrat réalisant la vente d'immeubles d'habitation construits avant 1948, afin de permettre l'information des acquéreurs du risque lié à la présence de peintures au plomb dans leur habitation.