



COMMUNE DE AMNÉVILLE

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

1^{ÈRE} MODIFICATION SIMPLIFIÉE

**2 - REGLEMENT MODIFIE
zones 1AU et 1AUL**



l'Atelier des Territoires

BUREAU D'ETUDES

B.P. 30104 - 57004 METZ
Tél : 03 87 63 02 00

*Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal en date du
approuvant la modification simplifiée du Plan
Local d'Urbanisme*

Le Maire

ZONE 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du règlement du présent P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Le fascicule de recommandation relatif à cet aléa est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

La zone 1AU est concernée par le passage de canalisations de Transport de Matières Dangereuses. Des restrictions à l'urbanisation existent dans les zones de danger concernées. Les distances des différentes zones de danger sont indiquées dans l'arrêté n°2016-DLP-BUPE-246 du 21 octobre 2016 annexé au présent Plan Local d'Urbanisme (*annexe 6.1 – servitudes d'utilité publique*).

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension, sous forme urbanisée, de l'habitat, des activités et des services traditionnels des centres urbains.

La zone 1AU est partiellement concernée par un risque d'affaissement minier, identifié dans le Plan de Prévention des Risques "Miniers" (PPRm). Y sont toutefois autorisées les constructions, sous réserve de respecter les prescriptions du PPRm.

Le PPRm est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée.

Cette zone comporte le secteur suivant :

- **1AUr2** localisé au sud-ouest de la commune, au niveau de la plate-forme face à l'entrée du Snowhall, secteur où s'appliquent des prescriptions spécifiques,

Le secteur **1AUr2** et le périmètre du lotissement « **L'extension des Coteaux du Soleil** » font l'objet de servitudes inscrites au Livre Foncier.

Le diagnostic de site, le schéma conceptuel et le plan de gestion portant sur les secteurs ci-dessus sont joints aux annexes du PLU :

- secteur **1AUr2**, Cf. : Rapports sanitaires établis par le cabinet LECES respectivement en septembre et novembre 2009, référencés RC 16192 et RC 1668,
- Lotissement « Les Coteaux du Soleil », Cf. : Plan de Gestion établi par le cabinet LECES Réf : RC 17577/3 de mai 2011.

Au titre de la réglementation sur les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) des prescriptions spécifiques et des restrictions d'usage s'appliquent sur ces secteurs :

Dans le secteur 1AUr2 et dans le périmètre du lotissement « L'extension des du Soleil » :

- Construction des bâtiments sur radier,
- Interdiction de tout usage des eaux souterraines, sauf autorisation préalable des administrations,
- Interdiction d'aménager des plans d'eau ou des bassins de rétention des eaux pluviales et de ruissellement sans limitation d'accès et signalisation stipulant la présence d'eau impropre à tout usage,

- Interdiction d'aménagements type potager ou verger,
- Interdiction de construire des bâtiments avec sous-sol ou parkings enterrés,
- La réglementation des travaux d'affouillement des sols (les terres excavées devront être considérées comme des déchets et éliminées selon une filière agréée),
- Interdiction d'occupation des terrains nus sans recouvrement préalable de ces derniers par une couche de matériaux sains d'au moins 30 cm d'épaisseur dans le périmètre du lotissement « Les Coteaux du Soleil » et 40 cm d'épaisseur dans le secteur 1AUr2. Dans la mesure où cela est techniquement envisageable, il conviendrait également de mettre en place un grillage avertisseur à l'interface sols pollués/matériaux sains,
- La mise en place de canalisations pour l'eau potable conçues avec un matériau adapté et permettant de supprimer la diffusion des polluants à travers les parois. Les canalisations devront préférentiellement être mises en place au sein d'un remblai d'apport propre ou dans des caniveaux techniques béton,
- La conservation de la mémoire de l'état de pollution du site, des investigations et travaux réalisés dans les actes notariés, le Livre Foncier, le P.L.U.

De plus, dans le périmètre du lotissement « L'extension des Coteaux du Soleil » :

- Recouvrement pérenne de l'ensemble du site par des matériaux sains.

Il est recommandé de respecter une distance minimale de 30 mètres entre les boisements et la zone d'urbanisation, autant pour les risques liés à la proximité des arbres que pour les nuisances liées à une trop grande proximité de la forêt.

La zone 1AU est concernée par des couloirs de bruits de :

- 100 mètres de part et d'autre de la RD 8,
- 100 mètres de part et d'autre des voies ferroviaires.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sur Amnéville doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.
3. Conformément aux arrêtés préfectoraux n°2013 DDT – OBS1 du 15 janvier 2013 relatif au classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires et n°2014 DDT – OBS1 du 27 février 2014 relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres (RD), les bâtiments devront répondre à celui-ci en matière d'isolation acoustique.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les établissements et installations de toutes natures destinées à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec le structure architecturale ou urbaine de la zone.
2. Les constructions destinées :

- à de **nouvelles** activités industrielles,
 - à des activités d'artisanat, autres que celles visées à l'article 1AU 2,
 - à l'hôtellerie,
 - à la création d'exploitation agricole et avicole,
 - à l'élevage de toute nature (industrielle ou commerciale) et les élevages du type agricole et avicole.
3. Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 1AU 2.
 4. Les constructions :
 - avec sous-sol ou parkings enterrés,
 - les extensions du bâti existant en façade postérieure créant au minimum 1 logement,
 5. Le camping et le stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées,
 - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage (caravanes, mobil home) ainsi que les terrains destinés au stationnement de caravanes.
 6. Les habitations légères de loisirs :
 - les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
 7. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules usagés,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - l'ouverture et l'exploitation de carrière ou de décharges,
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article 1AU 2,
 - l'implantation de citerne gaz en aérien ou en souterrain,
 - les puits privés,
 - la géothermie horizontale ainsi que les forages verticaux,
 - les panneaux publicitaires autres que ceux destinés à la promotion des activités touristiques, communales et des activités propres du secteur sous réserve de l'accord du Maire.
 8. Toutes les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes nationales et les routes départementales faisant partie du réseau structurant.
 9. Dans les zones de danger liées aux canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les documents graphiques :
 - dans les zones d'effets létaux significatifs, la construction d'établissements recevant du public (ERP) d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes est interdite.
 - dans les zones des premiers effets létaux, la construction d'établissements recevant du public (ERP) de catégories 1 à 3 est interdite.
- 10. Dans le secteur 1AU r2 et dans le périmètre du lotissement « Les Coteaux du Soleil » :**
Les cultures de plantes, de fruits, de baies comestibles sont interdites.
- 11. Dans le secteur 1AUr2 et dans le périmètre du lotissement « Les Coteaux du Soleil », restrictions et précautions d'usage :**

Du fait du potentiel irritant (alcalinité) ou polluant (métaux) des eaux de ruissellement en secteur 1AUr2, et des eaux stagnantes dans le canal dans le périmètre du lotissement « Les Coteaux du Soleil », il est strictement interdit de prélever de l'eau pour une quelconque utilisation ou encore il est interdit de s'y baigner.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances,
 - d'artisanat,
 - de commerce,
 - de restaurant,
 - de bureaux et de services,
 - d'équipement collectif outre les aires de jeux et de sport ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public,
 - a) qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone,
 - b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone. Lorsque ces délaissés ont été équipés par une opération antérieure, les constructions au coup par coup sont autorisées,
 - c) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - d) qu'elles n'engendrent pas en limite de propriété, de façon permanente, des bruits supérieurs à 50 dbA de 7 heures à 20 heures et 40 dbA de 20 heures à 7 heures. Ces mesures devront être réalisées en limite de propriété avec un sonomètre de précision conforme à la norme AFNOR NF S 31 000, et suivant les directives de la norme AFNOR S 31 010,
 - e) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
 - f) qu'elles n'entraînent de façon habituelle un trafic important de poids lourds C (16 T PTC) (+ 10 mouvements/jour),
 - g) émettent dans l'atmosphère :
 - plus de 150 kg/jour de poussières,
 - plus de 0.57 T/heure de SO² (anhydride sulfureux).
 - h) que les locaux à usage de bureaux ou de services complémentaires à l'activité de l'occupant des habitations individuelles, isolées groupées et intermédiaires n'excède pas 50 m².
2. Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone (habitat)
3. Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.
4. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
5. Les équipements publics, les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.

6. Dans le secteur 1AUr2 et dans le périmètre du lotissement « Les Coteaux du Soleil » :

Que toutes les occupations et utilisations du sol admises sous conditions répondent aux prescriptions spécifiques et aux restrictions d'usage de chaque secteur ;

- Construction des bâtiments sur radier,
- Interdiction de tout usage des eaux souterraines, sauf autorisation préalable des administrations,
- Interdiction d'aménager des plans d'eau ou des bassins de rétention des eaux pluviales et de ruissellement sans limitation d'accès et signalisation stipulant la présence d'eau impropre à tout usage,
- Interdiction d'aménagements type potager ou verger,
- Interdiction de construire des bâtiments avec sous-sol ou parkings enterrés,
- La réglementation des travaux d'affouillement des sols (les terres excavées devront être considérées comme des déchets et éliminées selon une filière agréée),
- Interdiction d'occupation des terrains nus sans recouvrement préalable de ces derniers par une couche de matériaux sains d'au moins 30 cm d'épaisseur dans le périmètre du lotissement « Les Coteaux du Soleil » et 40 cm d'épaisseur dans le secteur 1AUr2. Dans la mesure où cela est techniquement envisageable, il conviendrait également de mettre en place un grillage avertisseur à l'interface sols pollués/matériaux sains,
- La mise en place de canalisations pour l'eau potable conçues avec un matériau adapté et permettant de supprimer la diffusion des polluants à travers les parois. Les canalisations devront préférentiellement être mises en place au sein d'un remblai d'apport propre ou dans des caniveaux techniques béton,
- La conservation de la mémoire de l'état de pollution du site, des investigations et travaux réalisés dans les actes notariés, le Livre Foncier, le P.L.U.

De plus, dans le périmètre du lotissement « Les Coteaux du Soleil » :

- Recouvrement pérenne de l'ensemble du site par des matériaux sains.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Voirie :

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent permettre la circulation et le stationnement latéral.
3. Les voies piétonnes doivent permettre à 3 personnes de marcher de front.

4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

II - Accès :

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- a) La défense contre l'incendie et la protection civile :
 - l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
 - la hauteur libre est fixée à 3,50 mètres pour les passages et les porches.
- b) La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable :

1. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
2. **Dans le secteur 1AUr2 :**
Obligation de mettre en place des canalisations d'eau potable protégée contre la diffusion des polluants à travers sa paroi (matériau adapté, coffrage de la canalisation...).

II – Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

III - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la récupération ou l'infiltration des eaux pluviales sauf impossibilité technique due à la nature du sol.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau, en cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

L'évacuation dans les fossés, les ruisseaux et le drain des eaux et autres effluents est interdite.

IV - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain et lors de toute restauration d'immeubles existants les travaux doivent permettre la meilleure dissimulation possible des réseaux.
2. Les raccordements et les réseaux définitifs de distribution électrique, d'éclairage public, de gaz, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements, des ZAC et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.
3. Les nouvelles voies privées en impasse devront prévoir à leur entrée une aire de stockage de containers à déchets.

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

1. Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.
En règle générale, un recul de 3 mètres sera maintenu entre la façade et le domaine public.
2. Les constructions isolées ne peuvent s'implanter en avant des façades principales.
3. En bordure de la RD 8, les constructions doivent respecter un recul minimum de 15 mètres à compter de l'alignement conformément aux dispositions graphiques particulières du plan de zonage.
4. Toute nouvelle construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Les dispositions particulières inscrites sur le document graphique demeurent applicables.
6. En cas de projet de lotissement, d'opérations groupées, de ZAC, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble mais lot par lot.

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

1. Sauf dispositions particulières prévues aux documents graphiques et à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Les piscines seront implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

La hauteur sous égout est mesurée par rapport au terrain naturel (TN).

Le référentiel du niveau du terrain naturel (TN) aux angles de la construction correspondra au niveau du terrain naturel avant les apports et la mise en place de terres végétales aux abords de la construction.

4. En cas de projet de lotissement, d'opérations groupées, de ZAC, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble mais lot par lot.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimum de 3 mètres les unes par rapport aux autres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris, ...)
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50% de sa surface.
2. L'emprise totale au sol des annexes édifiées sur un terrain ne peut excéder 12 m² pour les abris de jardin.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à R + 2 + combles aménageables (mansardes, attiques...). Le projet respectera la volumétrie dominante du secteur.
2. En bordure d'espaces publics spécifiques, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à R + 3 + combles aménageables (mansardes, attiques...) et au minimum à R + 1 + combles aménageables.
3. La hauteur des nouvelles constructions sera harmonisée à la hauteur des bâtiments existants avoisinants.
4. La hauteur des annexes isolées à l'habitation, de type remises et abris de jardin est limitée à RDC avec une hauteur maximale hors tout de 3,50 m.

5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

I - Prescriptions générales

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains, notamment en ce qui concerne :

- Le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
1. Les nouveaux bâtiments avec sous-sols et parkings enterrés sont interdits.
 2. L'accès à l'habitation se fera impérativement au niveau du rez-de-chaussée.
 3. Les constructions sur un seul niveau sont autorisées à condition qu'elles présentent des décrochements de volume.
 4. Toutes les zones de dépôts, de stockage et locaux à déchets doivent être masquées des espaces publics par des plantations ou des éléments bâtis.
 5. Le mobilier extérieur visible de la voie publique, tel que les boîtes destinées au courrier, les luminaires, ainsi que les ouvrages décoratifs devront être discrets et de bonne tenue.

II - Prescriptions particulières

1. Matériaux, aspect et couleur

- Le traitement architectural de la façade sur rue doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.
- Les teintes de l'enduit trop vives, fluo ou trop foncées seront proscrites.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lasurés, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).
- Les annexes, à l'exception des abris de jardins, seront en maçonnerie enduite dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale.
- Les abris de jardin seront :
 - soit en bois, dans des teintes naturelles ou peints en harmonie avec les murs de la construction principale,
 - soit en maçonnerie enduite dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale.
- Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont intégrés à la construction et ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment, ni celle des bâtiments voisins.
- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machinerie de ventilation, sortie de secours..., doivent s'intégrer dans la

composition architecturale du bâtiment. Les machineries d'ascenseur apparentes en toiture sont interdites.

2. Eléments de façade, tels que percements et balcons

- Le choix de la nature ainsi que la couleur des menuiseries extérieures est libre et devra être précisé sur le formulaire de permis de construire. Les teintes doivent s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.

3. Clôtures

- Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'ambiance de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.

A l'exception de reconstruction à l'identique :

- La hauteur totale de la clôture sur rue ne dépassera pas 1,40 mètre.
- La hauteur totale de la clôture en limite séparative ne dépassera pas 1,60 mètre.
- La hauteur totale de la clôture en limite séparative des chemins piétonniers n'excèdera pas 1,80 mètre.
- Pour les terrains avec le drain, le ruisseau issu du canal en fond de parcelle et à proximité immédiate des bassins de rétention des eaux pluviales, la hauteur de la clôture sur cette limite séparative postérieure pourra atteindre 1,80 mètre.

4. Sont interdits :

- les murs pleins sur la rue principale sont proscrits sauf en cas de reconstruction à l'identique,
- les abris de jardin métalliques,
- les doublages extérieurs et bardages en panneaux plastique, fibre ciment ou métalliques, bardeaux d'asphalte,
- les panneaux tuiles,
- les panneaux publicitaires autres que ceux destinés à la promotion des activités touristiques, communales et des activités propres du secteur sous réserve de l'accord du Maire,
- les imitations de matériaux,
- les encadrements et tablettes de fenêtres carrelés,
- les volets roulants à caissons extérieurs,
- les haies mitoyennes à deux propriétés (implantées sur la limite séparative de deux parcelles).

III - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et des utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

Usage	Norme
Logement de moins de 50m²	1,5 emplacements

Logement de 51 à 90m²	2 emplacements
Logement de plus de 90m²	3 emplacements
+ 1 emplacement supplémentaire par tranche de 4 logements (pour les visiteurs)	
Hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
Restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
Commerce avec surface de vente supérieure à 100 m²	1 emplacement pour 20 m ²
Salles de réunions	1 emplacement pour 5 places
Bureau	1 emplacement pour 15 m ²
Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
Artisanat	1 emplacement pour 50 m ²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
3. En cas de modification du nombre de logements dans un bâtiment, même sans création de surface de plancher, le nombre de places de stationnement imposé par logement est dû.
4. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-449 du 31 mai 1990.
5. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :
 - Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 0,5 m² minimum par logement.
 - Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 200 m² de surface de plancher.
 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif: une aire de stationnement d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel : La demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences retenues seront compatibles et adaptées à la nature du sol de la parcelle. Le terrain attenant à la construction doit être entretenu.
2. Toutes les constructions seront obligatoirement accompagnées de plantations dans l'emprise des terrains. Le constructeur prévoira au minimum pour :
 - Habitation individuelle : 2 arbres,

- Habitat intermédiaire, petits collectifs et habitat collectif :
 - Les surfaces libres de toute construction seront obligatoirement engazonnées et plantées d'arbres de hautes tiges, à raison d'un arbre pour 100 m².
 - Les aires de stationnement adjacentes aux rues de desserte seront également plantées à raison d'un arbre pour 3 (trois) places de stationnement.

3. Dans le secteur 1AUr2 :

Les cultures de plantes, de fruits, de baies comestibles sont interdites.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement. Dans les nouvelles opérations d'aménagement, les nouveaux réseaux en attente (fourreaux) devront être prévus.

ZONE 1AUL

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du règlement du présent P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUL est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Le fascicule de recommandation relatif à cet aléa est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

La zone 1AUL est concernée par le passage de canalisations de Transport de Matières Dangereuses. Des restrictions à l'urbanisation existent dans les zones de danger concernées. Les distances des différentes zones de danger sont indiquées dans l'arrêté n°2016-DLP-BUPE-246 du 21 octobre 2016 annexé au présent Plan Local d'Urbanisme (*annexe 6.1 – servitudes d'utilité publique*).

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée, destinée essentiellement à l'implantation d'activités liées au tourisme et aux loisirs au sein du site thermal et touristique.

Elle comprend un secteur 1AULa qui comporte des prescriptions particulières :

- Toutes les parties du site accessibles au public (commerces, activités, promenade ...) devront être recouvertes de terres végétales de qualité contrôlée sur une hauteur minimale de 30 centimètres pour empêcher tout contact direct,
- Les végétaux utilisés pour le boisement ne devront pas produire de fruits ou de baies comestibles,
- Les terres excavées dans le cas de travaux de terrassement sur ce secteur devront être traitées dans des centres autorisés à les recevoir,
- Lors de l'aménagement de ce sous secteur, toutes dispositions devront être prises pour éviter la dispersion de poussières du sol (aspersion des voies de roulement, notamment),
- Des dispositions particulières devront être mises en place pour la protection des travailleurs lors de l'aménagement du site.

Cette zone est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation à laquelle il convient de se référer.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les conditions précisées à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.
3. Conformément aux arrêtés préfectoraux n°2013 DDT – OBS1 du 15 janvier 2013 relatif au classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires et °2014 DDT – OBS1 du 27 février 2014 relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres (RD), les bâtiments devront répondre à celui-ci en matière d'isolation acoustique.

ARTICLE 1AUL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions destinées :
 - à la création d'exploitation agricole, avicole,
 - à l'élevage de toute nature (industrielle ou commerciale),
 - à l'industrie.
2. Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules usagés,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - l'ouverture et l'exploitation des carrières ou de décharges,
 - les panneaux publicitaires autres que ceux destinés à la promotion des activités touristiques, communales et des activités propres du secteur sous réserve de l'accord du Maire,
3. Dans les zones de danger liées aux canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les documents graphiques :
 - dans les zones d'effets létaux significatifs, la construction d'établissements recevant du public (ERP) d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes est interdite.
 - dans les zones des premiers effets létaux, la construction d'établissements recevant du public (ERP) de catégories 1 à 3 est interdite.

ARTICLE 1AUL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol visées aux alinéas ci-dessus sont admises à condition :
 - a) qu'elles soient compatibles avec la vocation touristique et de loisirs de la zone,
 - b) que la construction, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation et leurs dépendances soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services existants sur la zone. **La surface de l'activité devra au moins être égale à celle de l'habitation.**
Cette autorisation est limitée à un seul logement par établissement.
2. Les changements d'affectation des constructions existantes à conditions qu'ils soient compatibles avec la vocation touristique et de loisirs de la zone.
3. Les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.

En secteur 1AULa :

Sont admises les occupations et utilisations du sol répondant aux prescriptions spécifiques et restrictions d'usage suivantes :

- Toutes les parties du site accessibles au public (commerces, activités, promenade ...) devront être recouvertes de terres végétales de qualité contrôlée sur une hauteur minimale de 30 centimètres pour empêcher tout contact direct,

- Les végétaux utilisés pour le boisement ne devront pas produire de fruits ou de baies comestibles,
- Les terres excavées dans le cas de travaux de terrassement sur ce secteur devront être traitées dans des centres autorisés à les recevoir,
- Lors de l'aménagement de ce sous secteur, toutes dispositions devront être prises pour éviter la dispersion de poussières du sol (aspersion des voies de roulement, notamment),
- Des dispositions particulières devront être mises en place pour la protection des travailleurs lors de l'aménagement du site.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Voirie :

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

II - Accès :

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - a) La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
 - b) La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Le terrain ne doit pas disposer de plus de deux accès carrossables sur la voie qui assure sa desserte. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès pour tenir compte de l'intensité de la circulation.
3. Aucun accès nouveau sur la RD112F ne sera autorisé.

ARTICLE 1AUL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'incompatibilité des rejets avec le réseau d'assainissement existant, le constructeur devra assurer sur sa parcelle le traitement des eaux usées non domestiques, avant rejet dans le réseau existant ; le traitement sera conforme à la réglementation en vigueur.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau, en cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

L'évacuation dans les fossés des eaux et autres effluents est interdite.

III - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la récupération ou l'infiltration des eaux pluviales sauf impossibilité technique due à la nature du sol.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

IV - Electricité, gaz, téléphone, télédistribution et locaux à déchets :

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau, ainsi que lors de toute restauration d'immeubles existants.
2. Les raccordements et les réseaux définitifs de distribution électrique, d'éclairage public, de gaz, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain à l'exception de ceux qui par nature ou par destination doivent être aériens.
3. Les nouvelles voies privées en impasse devront prévoir à leur entrée une aire de stockage de containers à déchets.

ARTICLE 1AUL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique devra être implantée à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.
4. Toute nouvelle construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Les dispositions particulières inscrites sur le document graphique demeurent applicables.
6. En cas de projet de lotissement, d'opérations groupées, de ZAC, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble mais lot par lot.

ARTICLE 1AUL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Sauf dispositions particulières prévues aux documents graphiques et à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, un recul supérieur pourra être imposé si les constructions par leur situation ou leurs dimensions ou par l'activité qui y est exercée, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
4. En cas de projet de lotissement, d'opérations groupées, de ZAC, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble mais lot par lot.

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

Entre deux constructions non contiguës, une distance suffisante pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie devra être aménagée.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, une distance minimale pourra être imposée.

ARTICLE 1AUL 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUL 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUL 11 – ASPECT EXTERIEUR

I - Prescriptions générales

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains, notamment en ce qui concerne :

- Le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade,
- les clôtures,
- l'adaptation au sol.

II- Prescriptions particulières

Les constructions et leurs extensions devront être particulièrement étudiées sur le plan architectural. L'utilisation des espaces privatifs par opposition aux espaces sur rue, devront faire l'objet d'un soin particulier.

1. Toutes les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, la tenue générale de l'harmonie du paysage.
2. Sont autorisés tous les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).
3. Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lasurés, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).
4. Toutes les zones de dépôts, de stockage et locaux à déchets doivent être masquées des espaces publics par des plantations ou des éléments bâtis.
5. **Sont interdits :**
 - les panneaux publicitaires autres que ceux destinés à la promotion des activités touristiques, communales et des activités propres du secteur sous réserve de l'accord du Maire.

- les haies mitoyennes à deux propriétés (implantées sur la limite séparative de deux parcelles).

III- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUL 12 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE 1AUL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel : La demande de permis de construire doit faire apparaître les plantations existantes à abattre et celles qu'il est prévu de réaliser.

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts. Les essences locales sont à privilégier. Le terrain attenant à la construction doit être entretenu.
2. A l'intérieur de marges de recul et pour des raisons esthétiques, il est interdit de faire des dépôts ou d'installer tout abri ou édifice de quelque nature que ce soit.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 1AUL 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUL 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

Dans les nouvelles opérations d'aménagement, les nouveaux réseaux en attente (fourreaux) devront être prévus.