

Règlement

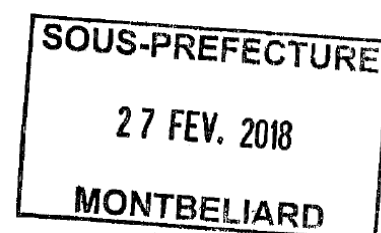
- ✓ *PLU approuvé le 07 septembre 2004*
- ✓ *Révision simplifiée approuvée le 31 juillet 2009*
- ✓ *1^{ère} modification le 22 décembre 2009*
- ✓ *2^{ème} modification le 17 février 2014*

3^{ème} modification approuvée par le conseil municipal le 02 février 2018

Vu pour être annexé
à la délibération du 02 février 2018

Visa Sous-Préfecture

Le Maire,



Assisté par :

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales	3
Titre 2 : Définition des règles des articles	8
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones soumises aux risques d'inondations	12
<i>Zone indicée i</i>	12
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones soumises aux risques d'éboulis	16
<i>Zone indicée e</i>	16
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones urbaines.....	18
<i>Zone U</i>	18
<i>Zone UA</i>	28
<i>Zone UD</i>	31
<i>Zone UE</i>	34
<i>Zone UY</i>	37
Titre 6 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	42
<i>Zones AU Les Terrasses et Les Chailles</i>	42
<i>Zone AUe</i>	52
Titre 7 : Dispositions applicables aux zones naturelles.....	55
<i>Zone N</i>	55
Liste des emplacements réservés (L. 123-1, 8° du C.U.)	60
Annexe :	
Proposition d'espèces à utiliser en cas d'installation de haies naturelles	61

Titre 1 : Dispositions générales

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

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Sainte-Suzanne.

SECTION 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

ARTICLE 1 : Application des dispositions du code de l'Urbanisme

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues aux articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles visés à l'article R.111-1, articles dits d'ordre public qui demeurent opposables à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol.

Ces articles concernent :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-15 : respect de l'action de l'aménagement du territoire
- R. 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

Les mesures de sauvegarde prévues aux articles L.111.9, L.111.10 et L.421.4 peuvent être appliquées.

Rappel : occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration préalable en présence d'un PLU :

- les installations et travaux divers soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel au plan de zonage ;
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés conformément à l'article L 311-1 du code forestier.

Les autres règles qui s'appliquent :

- les articles L.421-3 et R.111-4 issues de la loi contre les exclusions du 29/07/1998 et modifiées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000, qui limitent à une place de stationnement exigible par logement quand il s'agit de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.
- l'article L.421-5 qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

ARTICLE 2 : Les Servitudes d'Utilité Publique

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol dont la liste et la désignation sont données en annexe et reportées au plan des servitudes ainsi que les servitudes applicables dans les conditions prévues à l'article L.126-1, 3° alinéa du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 : Les annexes sanitaires

Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable, d'assainissement et d'élimination des ordures ménagères font l'objet d'annexes sanitaires figurant au dossier.

ARTICLE 4 : Les vestiges archéologiques

Il est rappelé qu'à l'occasion de toute découverte fortuite de vestiges archéologiques quels qu'ils soient, surtout dans les zones de présomption indiquées sur le plan annexé au dossier PLU, l'auteur de la découverte est tenu de se conformer aux dispositions de la Loi du 27 septembre 1941 (notamment signalement immédiat au Service Régional d'Archéologie, directement ou par l'intermédiaire de la Mairie). Et de la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi du 1er août 2003 (notamment : l'instauration d'une redevance d'archéologie).

ARTICLE 5 : Règles spécifiques aux lotissements

S'ajoute, aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, la règle d'urbanisme des lotissements dès lors qu'elle est toujours en vigueur conformément à l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme. Les lotissements de plus de dix ans ayant demandé le maintien de leur propre règle, sont répertoriés dans une annexe spécifique du présent dossier de PLU. Ces règles spécifiques s'appliquent concomitamment à celles du PLU en application de l'article R 315-39 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 : Sursis à statuer

Les articles L 111-9 et L 421-4 du Code de l'urbanisme sont applicables à toute demande d'autorisation d'occuper et d'utiliser le sol, sur un terrain compris dans le périmètre d'une opération soumise à enquête préalable d'utilité publique (article L.111-9), ou déclarée d'utilité publique (article L 421-4).

Les articles L.111-10, L.123-5, L.123-7, L.313-2 du Code de l'urbanisme sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

ARTICLE 7 : Droit de Préemption Urbain

En application de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, le conseil municipal de Sainte-Suzanne a décidé par délibération en date du 7 septembre 2004 d'instituer un droit de préemption urbain au profit de la commune sur toutes les zones urbaines et à urbaniser délimitées par le présent Plan Local d'urbanisme.

ARTICLE 8 : Risque sismique

La commune de Sainte-Suzanne est soumise au risque sismique. Elle se situe en zone 1b (zonage défini par le décret 91-461 du 14 mai 1991). Il convient dès lors d'adopter les règles de construction parasismique telles qu'elles figurent dans l'arrêté interministériel du 16 juillet 1992 modifié par le 29 mai 1997.

SECTION 3 - LE PLAN LOCAL D'URBANISME DIVISE LE TERRITOIRE EN ZONES URBAINES ET NATURELLES

ARTICLE 1 : Zones urbaines et naturelles

Les zones urbaines, dans lesquelles les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions sont repérées au plan de zonage par un sigle commençant par la lettre « U » :

- secteur d'habitation : UA, UD, UE
- secteurs d'activités : UY

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre 5 du présent règlement.

Les zones à urbaniser (AU) qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification du Plan Local d'Urbanisme, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

Les zones naturelles (N) regroupent des espaces naturels à protéger ou à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique ou écologique. Ces espaces naturels sont très variés tant dans leurs caractéristiques géographiques que dans leur fonction écologique, paysagère, sociale ou économique. Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre 3 du présent règlement.

Dès lors qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable aux secteurs visés en complément ou en substitution à la règle générale.

ARTICLE 2 : Dispositions complémentaires aux zones

Emplacements réservés

Les emplacements nécessaires aux voies ou ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés au plan de zonage et listés en annexe du dossier (articles L.123-1,8°, L.123-9 et L.423-1 du Code de l'urbanisme).

Espaces boisés classés

Les terrains inscrits en espaces boisés classés qui sont délimités au plan de zonage, sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : Disposition relative à l'insertion des activités industrielles et artisanales dans leur environnement

Les constructions à destination industrielle, technique, scientifique ou artisanale doivent être conçues (qu'elles fassent ou non l'objet d'un classement au titre de la loi 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement), afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage et d'éviter, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée.

ARTICLE 4 : Droit à la ville pour les personnes handicapées

Toute construction ou aménagement d'espaces publics doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle...) qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulations piétons ou de stationnements, dans le respect des lois et règlement afférent à ce domaine.

Tout projet de construction doit intégrer, dans sa conception et sa réalisation, l'accessibilité des personnes handicapées. Des dispositions différentes des titres 2 et 3 du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions, à leur implantation, à leur hauteur, à la densité ou aux linéaires commerciaux, ou toute activité, peuvent à titre exceptionnel être prescrites, pour la construction, l'aménagement, l'extension ou la surélévation de logements effectivement destinés à être occupés ou occupés par des personnes handicapées. La preuve de l'utilisation effective de la construction, bénéficiant des dispositions particulières du présent article, par une personne handicapée, doit être apportée par tout moyen lors du dépôt de la demande d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE 5 : Travaux confortatifs, d'aménagement ou de reconstruction des constructions existantes

Application de l'article L.111-3.

ARTICLE 6 : Interdiction des constructions et installations le long des autoroutes, routes expresses et des déviations

En dehors des espaces urbanisés des communes

En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Dans les espaces urbanisés des communes

Toute construction ou installation doit être édifiée au-delà d'une bande de 40 mètres située de part et d'autre de l'axe des autoroutes. Cette distance est portée à 50 mètres pour les constructions à destination d'habitation. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux constructions édifiées à l'intérieur des polygones d'implantation délimités au plan de zonage.

SECTION 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 les adaptations mineures des règles 3 à 13 établies pour chaque zone rendue nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente conformément aux articles R.421-15, R.421-18 et R.421-29 du Code de l'urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec l'édité règle ou qui sont sans effet à leur égard, sauf dans le cas d'une disposition spécifique prévue dans le présent règlement régissant ce cas de figure.

Enfin, « Les règles et les servitudes définies par le 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 » (Code de l'urbanisme L.123-1).

Titre 2 : Définition des règles des articles

ARTICLE 3 : Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fond voisin en application de l'article 682 du Code Civil.

Accès, Définition

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

La voirie, Définition

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition

Les termes "limites de référence" utilisés dans le présent règlement désignent les limites :

- des voies publiques ou privées, des places, et des emplacements réservés destinés à la création, l'élargissement ou l'extension des dites voies et places ;
- des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites au plan de zonage.

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions exclusivement situées le long des limites de référence pour la partie comprise dans la bande de constructibilité principale telle que définie à l'article 7.

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture et les balcons et orielles dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

ARTICLE 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ayant une hauteur maximum de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée selon les modalités prévues à l'article 10.

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture et les balcons dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ainsi que les parties enterrées de la construction.

ARTICLE 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Modalité de calcul

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture et les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre, les parties enterrées de la construction ainsi que les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée selon les modalités prévues à l'article 10.

ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol. Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions, les clôtures, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètre, les sous-sols et les parties de la construction ayant une hauteur maximum de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain. En cas d'opération d'ensemble, ne valant pas division, le coefficient d'emprise au sol est calculé sur l'ensemble du terrain, non compris l'emprise des parties communes (voirie et espaces verts communs).

Champ d'application

Les dispositions édictées dans le présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements collectifs d'intérêt général ;
- aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée par deux règles (hauteur maximale - nombre maximum de niveaux), qui s'appliquent concomitamment.

Hauteur, définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre l'acrotère ou l'égout du toit du bâtiment et le sol naturel avant travaux (= limite de référence). Lorsque la limite de référence considérée est en pente, la hauteur maximale des constructions est mesurée au milieu des façades des constructions.

Champ d'application

Sont exclus du calcul de hauteur les ouvrages techniques, telles que souches de cheminée, ventilation, éléments architecturaux, dès lors qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

Nombre de Niveaux

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur. Un rez-de-chaussée est le 1er niveau d'une construction. Un comble est le volume délimité par des plans inclinés de la toiture et la surface du plancher bas de ce volume.

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des niveaux :

- les combles ;
- les aménagements internes d'un même niveau ou comble, telle que mezzanine ;
- pour les constructions implantées sur des terrains situés en contrebas de la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, les niveaux des constructions ne dépassant pas en tout ou partie la cote altimétrique au droit de la limite de référence dès lors qu'ils sont affectés principalement aux annexes, garages et autres locaux techniques.

ARTICLE 11 : Aspect extérieurs des constructions

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2* du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

ARTICLE 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la nature des constructions réalisées.

Modalités de calcul

Pour les changements de destination ou d'affectation, à l'exception de la création de nouveaux commerces, le nombre de places exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations.

En outre, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations (habitations, bureaux, commerces ...) le calcul des besoins en stationnement s'effectue pour chaque destination ou affectation.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque cette partie décimale est supérieure à 0,5.

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones soumises aux risques d'inondations

Zone indicée i

En application de l'article R.123-11 alinéa b, le présent titre régit les constructions et installations de toute nature (constructions, dépôts, affouillement, exhaussement, plantations) permanentes ou non situées en zone inondable. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent sur toutes les zones Urbaines (U) et Naturelles délimitées par le PLU.

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les travaux, aménagements, constructions et occupations du sol qui ne sont pas admises sous conditions à l'article 2 du présent titre.

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

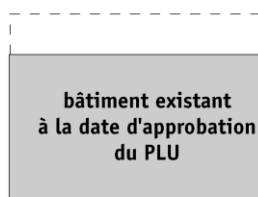
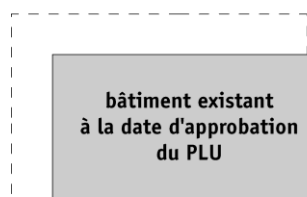
D'une manière générale, les travaux d'aménagements hydrauliques destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, à réduire les risques, à condition de respecter la réglementation en vigueur par ailleurs.

Pour les constructions à usage de logement, sont admis sous conditions :

1. L'aménagement, l'extension des constructions existantes en surélévation, sur poteaux ou encorbellement à condition :
 - qu'aucun nouveau logement ne soit créé ;
 - que le projet soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence ;
 - que, dans le cas d'un encorbellement ou d'une extension sur poteaux :
 - ✓ la saillie n'excède pas 4,5 mètres de longueur ;
 - ✓ l'espace couvert par le plancher de la saillie ne soit pas clos ;
 - ✓ que le projet respecte l'un des deux cas suivants :

cas n° 1

cas n° 2



L'extension concerne en tout ou partie deux façades. Dans ce cas, l'extension doit obligatoirement assurer un traitement architectural de l'angle

L'extension concerne en tout ou partie une façade.

2. L'aménagement, l'extension des constructions existantes situées au niveau du terrain naturel à condition :
 - que le niveau du plancher habitable nouveau soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence ;
 - que la construction soit réalisée sur vide sanitaire.
3. la construction de logements neufs sur des terrains non urbanisés est admise dans les secteurs identifiés au Padd, page 8, comme sites stratégiques en zone inondable. Les constructions devront répondre aux préconisations du point 2. ci-dessus.
4. La reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre autre que l'inondation dans le respect des règles du PLU
5. les changements de destination à condition qu'ils permettent de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens
6. la création d'aires de stationnement de surface ouvertes au public à condition :
 - de ne pas remblayer ;
 - de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols ;
 - de privilégier autant que possible les revêtements poreux.
7. les remblais directement liés à des travaux autorisés. L'aménagement de digues ou ouvrages assimilés (levée de terre, muret...) n'est autorisé que pour protéger des constructions existantes et sous réserve d'une définition des impacts hydrauliques du projet.

Pour les constructions d'annexes indépendantes de la construction principale :

La construction ou l'installation d'abri de jardin est autorisée à condition que l'emprise au sol n'excède pas 10 m².

La construction des piscines est autorisée à condition qu'elles ne soient pas couvertes par un quelconque dispositif (verrière...).

La construction de stationnements couverts est autorisée à condition qu'ils soient constitués par des auvents ouverts sur au moins 3 côtés.

Pour les constructions à usage d'activités, de commerces, services et tertiaires :

La construction, l'aménagement et la surélévation des constructions existantes est autorisée à condition qu'ils soient situés le long de la route nationale 463.

Les clôtures sont autorisées à condition :

- qu'elles ne comportent pas de mur bahut ;
- qu'elles soient transparentes pour l'écoulement des eaux (grillage).

Les aménagements de plein air ainsi que les locaux sanitaires et techniques :

Ils sont autorisés dès lors que leur dimensionnement répond au strict besoin engendré par l'infrastructure et qu'ils ne constituent pas un obstacle majeur à l'écoulement des eaux.

ARTICLE 3 : Accès et Voirie

Sans objet.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

Se reporter au règlement de la zone considérée.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter au règlement de la zone considérée.

ARTICLE 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter au règlement de la zone considérée.

ARTICLE 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions sur une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du PLU ne peut être augmentée que de : 25 m² ou de 10% (la règle la moins contraignante s'applique).

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

Se reporter au règlement de la zone considérée.

ARTICLE 11 : Aspect extérieurs des constructions

Se reporter au règlement de la zone considérée.

ARTICLE 12 : Stationnement

Se reporter au règlement de la zone considérée et à l'article 2, 6° page précédente.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences d'arbres de haute tige plantés en zone d'aléa fort et très fort doivent avoir un système d'enracinement capable de résister à la pression hydraulique (l'utilisation des conifères, des peupliers et des robiniers est, par exemple, déconseillée). Une annexe au présent règlement suggère des espèces à utiliser en cas d'installation de haies naturelles.

ARTICLE 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Se reporter au règlement de la zone considérée.

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones soumises aux risques d'éboulis

Zone indicée e

En application de l'article R.123-11 alinéa b, le présent titre régit les constructions et installations de toute nature (constructions, dépôts, affouillement, exhaussement, plantations) permanentes ou non situées en contrebas de la falaise.

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les travaux, aménagements, constructions et occupations du sol qui ne sont pas admises sous conditions à l'article 2 du présent titre.

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Pour les constructions à usage de logement ou les annexes, sont admises les extensions à condition qu'elles ne situent pas entre la construction et la falaise. Les extensions latérales sont donc autorisées dans la mesure où cela ne crée pas un logement, et ce, indépendamment de la présence du coteau boisé situé sur la falaise.

ARTICLE 3 : Accès et Voirie

Sans objet.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

ARTICLE 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

ARTICLE 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions sur une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du PLU ne peut être augmentée que de 25 m² ou de 10% (la règle la moins contraignante s'applique).

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

ARTICLE 11 : Aspect extérieurs des constructions

Sans objet.

ARTICLE 12 : Stationnement

Sans objet.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

ARTICLE 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone U

Les zones urbaines, conformément à l'article R.123-5, les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés ou aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les règles d'urbanisme du présent titre s'appliquent sur tous les secteurs de la zone U (UA, UD, UE, UY). Elles peuvent être accompagnées de prescriptions spécifiques liées soit :

- à la typologie urbaine du secteur (se reporter à chacun des secteurs de la zone U (zone UA, zone UD, zone UE ou zone UY),
- à son caractère inondable (se reporter aux dispositions des zones indicées i),
- à la proximité de la falaise et le risque d'éboulis (se reporter aux dispositions de la zone indicée e).

Article U1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- toute extension ou création de constructions, travaux ou ouvrages entraînant des dangers, inconvénients ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone dans le respect de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme ;
- les installations de camping et caravaning ainsi que le stationnement des caravanes habitées ou non sur des terrains non construits ;
- les dépôts, stockages de toute nature.

Article U2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Voir dispositions spécifiques des secteurs de la zone urbaine (UA, UD, UE, UY).

Article U3 : Accès et Voirie

Application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme qui stipule que :

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

ARTICLE U4 : Desserte par les réseaux

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard et suivant les principes généraux rappelés ci-après :

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur ou inférieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public, devra être équipée, après compteur, d'une installation de régulation de la pression à la charge du constructeur ou du lotisseur.

2 - Assainissement

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En l'attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

A l'exception des effluents compatibles avec le mode de traitement des usines de dépollution, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite.

3 - Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique dûment constatée, un raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, peut être accepté à titre dérogatoire. Dans ce cas le rejet se fera à débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par seconde et par hectare.

Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction

Ces dispositions peuvent être mises en oeuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou ZAC.

ARTICLE U5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

ARTICLE U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Pour les constructions à usage d'habitation :

- le recul doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- dans tous les cas, ce recul ne peut être inférieur à 2 mètres.

Pour les constructions annexes :

- le retrait est ramené à 1 mètre minimum, sous condition que la hauteur de la construction soit limitée à 3 m maximum, mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère. Dans le cas d'un recul supérieur à 1 m, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- Pour les garages, le retrait est porté à 6 mètres du côté où se trouve leur accès ;
- Les piscines non couvertes ne sont pas assujetties aux règles ci-dessus et peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.
- Pour les postes de transformation d'EDF, aucun recul n'est à observer.

Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- construction réalisée en contiguïté d'une autre construction. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose d'être implanté différemment ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

ARTICLE U7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

1. Pour les constructions à destination d'habitation :

Le recul doit être au moins égal à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère. Dans tous les cas, le retrait ne pourra être inférieur à 3 mètres.

2. Pour les constructions de type annexes (garages, abris de jardin :

- l'implantation en limites séparatives est autorisée sous condition que la construction n'excède pas 3 mètres de hauteur, mesurée à la ligne d'égout du toit ou à l'acrotère ;
- dans le cas de recul, celui-ci est au minimum de 1 mètre sous condition que la construction n'excède pas 3 mètres de hauteur, mesurée à la ligne d'égout du toit ou à l'acrotère. Dans le cas de recul supérieur à 1 mètre, celui-ci ne pourra être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

3. Les piscines non couvertes ne sont pas assujetties aux règles ci-dessus et peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- construction réalisée en contiguïté d'une autre construction. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion discrète dans le site ;
- réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose une implantation particulière ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

ARTICLE U8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Application de l'article R.111-16 de l'urbanisme qui stipule :

« 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 degrés au-dessus du plan horizontal.

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

ARTICLE U9 : Emprise au sol des constructions

Voir dispositions spécifiques des secteurs de la zone urbaine (UA, UD, UE, UY).

ARTICLE U10 : Hauteur maximale des constructions

Règle générale

Pour les constructions à usage d'habitation, conférer les dispositions par secteurs.

Les constructions annexes (garages, abris de jardin) ne doivent pas dépasser 3,5 mètres à l'acrotère, en cas de construction couverte par une toiture terrasse et 4 mètres à l'égout du toit pour les autres types de constructions.

Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- constructions insérées au sein de constructions de hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

ARTICLE U11 : Aspect extérieur des constructions

Principes généraux

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- des caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Les matériaux

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades ;
- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- les couleurs criardes et saturées sont interdites.

Les toitures

- **toitures à pans**

Les toitures des volumes principaux d'une construction doivent comporter au minimum deux pans et développer une pente de 45° maximum. Les toitures des constructions annexes peuvent être constituées d'un seul pan à condition qu'elles soient accolées à la construction principale.

- **autres types de toiture**

Les toitures-terrasses sont interdites sauf :

- pour les constructions de logements en collectifs à condition que le dernier étage soit en attique ;
- pour les constructions d'annexes accolées à la construction principale à la condition que la toiture terrasse constitue un prolongement extérieur du logement, c'est-à-dire accessible par une porte fenêtre.

D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les matériaux de couverture employés ne devront pas être noirs.

Les clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Elles ne sont pas obligatoires.

- **Les clôtures implantées en bordure de voies**

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut ;
- soit d'un grillage accompagné ou non d'une haie ou d'une composition paysagère composée d'essences variées.
- Soit d'une haie vive.

La hauteur des clôtures implantées en bordure de voie est limitée à 1,80 m par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture. Leur hauteur ne doit pas dépasser celle de la clôture.

Conditions d'adaptation des règles ci-dessus

Des dispositions différentes de celles fixées ci-dessus concernant les clôtures implantées en bordure de voies peuvent être autorisées ou imposées lorsqu'elles sont justifiées par des raisons liées à la sécurité de la circulation sur le domaine public.

- ***Les clôtures implantées en limite séparative***

Elles doivent être constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut
- soit d'un grillage accompagné ou non d'une haie ou d'une composition paysagère composée d'essences variées ;
- Soit d'une haie vive.

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au sol naturel.

Les murs de soutènement doivent s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Les protections particulières

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation, leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques.

ARTICLE U12 : Stationnement

Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles

Pour les logements individuels, il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte.

Pour les logements collectifs, il est exigé 1 place de stationnement par logement de une à deux pièces et 1,5 places de stationnement par logement de trois pièces et plus.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 logements, il est exigé une place supplémentaire par tranche de 5 logements.

Pour les aménagements, extensions ou surélévation, cette règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface hors œuvre nette, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.

Pour les changements de destination, cette règle s'applique à la totalité de la surface hors œuvre nette.

Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusive et directement accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est de 2m² de local par tranche de 50m² de la surface hors œuvre nette affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranches de 4 places de stationnement, réparti de façon homogène. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin, sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces verts soient respectées.

Impossibilité de réalisation des aires de stationnement

En cas d'impossibilité justifiée par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut, dans les conditions fixées par l'article L.421-du Code de l'urbanisme, être tenu quitte de ses obligations : en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE U13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Objectifs

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau (limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols).

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Ce traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes : l'espace laissé libre de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Pour des raisons de sécurité, la plantation de conifères et d'arbre de hautes tiges doit-être limitée. Une annexe au présent règlement suggère des espèces à utiliser en cas d'installation de haies naturelles.

En ce qui concerne l'aspect quantitatif :

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 10 % d'espace vert d'un seul tenant. Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- d'équipements collectifs d'intérêt général ;
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs limites de référence...) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisant.

La hauteur des haies situées en bordure des voies et emprises publiques est limitée à 1,20 mètre.

En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées au plan de zonage sous la légende "espaces boisés classés" ou sous la légende "espaces végétalisés à préserver".

Dispositions particulières

Espaces boisés classés

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, «le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements».

Les espaces végétalisés à préserver

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à préserver localisés au plan de zonage.

Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme.

ARTICLE U14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Voir dispositions spécifiques des secteurs de la zone urbaine (UA, UD, UE, UY).

Zone UA

La zone UA correspond aux quartiers centraux (UA). Il s'agit d'une zone de forte densité où doivent s'exprimer deux objectifs : la diversité de l'habitat et la gestion économe de l'espace.

ARTICLE UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les immeubles affectés à usage exclusif d'activité qu'elle soit commerciale, tertiaire ou artisanale ;
- les constructions à usage d'activités industrielles ;
- toute extension ou création de constructions, travaux, ou ouvrage soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976) ;
- les dépôts et stockages extérieurs de toute nature.

ARTICLE UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à condition

Les activités compatibles avec une zone d'habitat à condition que la superficie affectée à l'activité n'excède pas :

- 300 m² pour le commerce, les services à la personne et les activités tertiaires ;
- 100 m² pour l'artisanat.

ARTICLE UA3 : Accès et Voirie

Sans objet.

ARTICLE UA4 : Desserte par les réseaux

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

ARTICLE UA5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U) et le cas échéant aux zones indicées i ou e.

ARTICLE UA7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U) et le cas échéant aux zones indicées i ou e. Les constructions peuvent également être implantées en limite séparative à condition qu'il n'en résulte pas de privation d'ensoleillement pour la parcelle voisine.

Il n'y a pas de recul particulier à respecter par rapport à la lisière du coteau boisé.

ARTICLE UA8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent également être implantées en limite séparative à condition qu'il n'en résulte pas de privation d'ensoleillement pour la parcelle voisine.

ARTICLE UA9 : Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol maximum est de 40 %.

ARTICLE UA10 : Hauteur maximale des constructions

Règle générale

La hauteur maximale des constructions est de 17 mètres au faîtage. Dans le cas de constructions en toiture terrasses, la hauteur est limitée à 13 mètres. Le nombre maximum de niveaux réalisables est de 4 niveaux + combles (R+3).

Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- constructions insérées au sein de constructions de hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

ARTICLE UA11 : Aspect extérieur des constructions

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

ARTICLE UA12 : Stationnement

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U) et le cas échéant aux zones indicées i ou e.

ARTICLE UA13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U) et le cas échéant aux zones indicées i ou e.

ARTICLE UA14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non Réglementé.

Zone UD

La zone UD regroupe les secteurs à dominante d'habitat assurant une transition entre les quartiers centraux (UA) et les secteurs de plus faible densité (UE). Il s'agit d'une zone de moyenne densité où doivent s'exprimer deux objectifs : la diversité de l'habitat et la gestion économe de l'espace.

ARTICLE UD1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les immeubles affectés à usage exclusif d'activité qu'elle soit commerciale, tertiaire ou artisanale ;
- les constructions à usage d'activités industrielles ;
- toute extension ou création de constructions, travaux, ou ouvrage soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976) ;
- les dépôts et stockages extérieurs de toute nature.

ARTICLE UD2 : Occupations et utilisations du sol soumises à condition

Les activités compatibles avec une zone d'habitat à condition que la superficie affectée à l'activité n'excède pas :

- 150 m² pour le commerce, les services à la personne et les activités tertiaires ;
- 100 m² pour l'artisanat.

ARTICLE UD3 : Accès et Voirie

Sans objet.

ARTICLE UD4 : Desserte par les réseaux

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

ARTICLE UD5 : Caractéristiques des terrains

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U) et le cas échéant aux zones indicées i.

ARTICLE UD6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U) et le cas échéant aux zones indicées i.

ARTICLE UD7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U) et le cas échéant aux zones indicées i.

ARTICLE UD8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U) et le cas échéant aux zones indicées i.

ARTICLE UD9 : Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol maximum est de 40 %.

ARTICLE UD10 : Hauteur maximale des constructions

Règle générale

La hauteur maximale des constructions est de 14 mètres au faîtage. Dans le cas de constructions en toiture terrasses, la hauteur est limitée à 10 mètres. Le nombre maximum de niveaux réalisables est de 3 niveaux + combles (R+2).

Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- constructions insérées au sein de constructions de hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

ARTICLE UD11 : Aspect extérieur des constructions

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

ARTICLE UD12 : Stationnement

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U) et le cas échéant aux zones indicées i.

ARTICLE UD13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U) et le cas échéant aux zones indicées i.

ARTICLE UD14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non Réglementé.

Zone UE

La zone UE regroupe les quartiers résidentiels. Ces quartiers à dominante d'habitat, assurent par leur morphologie, caractérisée par une faible densité, une transition des espaces centraux et péricentraux vers les espaces à dominante naturelle.

La règle d'urbanisme de la zone UE est conçue pour :

- préserver les caractéristiques morphologiques de ces quartiers tout en prenant en compte leurs contraintes de fonctionnement ;
- maintenir leur faible densité tout en répondant à la nécessaire gestion économe du territoire.

ARTICLE UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les immeubles affectés à usage exclusif d'activité qu'elle soit commerciale, tertiaire ou artisanale ;
- les constructions à usage d'activités industrielles ;
- toute extension ou création de constructions, travaux, ou ouvrage soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976) ;
- les dépôts et stockages extérieurs de toute nature.

ARTICLE UE2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les activités compatibles avec une zone d'habitat à condition que la superficie affectée à l'activité n'excède pas :

- 150 m² pour le commerce, les services à la personne et les activités tertiaires ;
- 75 m² pour l'artisanat.

ARTICLE UE3 : Accès et Voirie

Sans objet.

ARTICLE UE4 : Desserte par les réseaux

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

ARTICLE UE5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U) et le cas échéant aux zones indicées i.

ARTICLE UE7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U) et le cas échéant aux zones indicées i.

ARTICLE UE8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U) et le cas échéant aux zones indicées i.

ARTICLE UE9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UE10 : Hauteur maximale des constructions

Règle générale

La hauteur maximale des constructions est de 11 mètres au faîtage. Dans le cas de constructions en toiture terrasses, la hauteur est limitée à 7 m. Le nombre maximum de niveaux réalisables est de 2 niveaux + combles.

Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- constructions insérées au sein de constructions de hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

ARTICLE UE11 : Aspect extérieur des constructions

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

ARTICLE UE12 : Stationnement

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U) et le cas échéant aux zones indicées i.

ARTICLE UE13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U) et le cas échéant aux zones indicées i.

ARTICLE UE14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le COS est limité à 0,3.

Zone UY

Cette zone est destinée à accueillir à titre principal des activités industrielles.

ARTICLE UY1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, travaux ou ouvrages à destination exclusive d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin) autres que ceux autorisés à l'article 2 du présent règlement.

ARTICLE UY2 : Occupations et utilisations du Sol admises sous conditions

- les installations classées pour la protection de l'environnement au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée dans le respect des dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme ;
- les constructions, travaux ou ouvrages à usage destination d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin) à condition qu'ils soient destinés exclusivement à l'hébergement des personnes dont la présence est strictement indispensable pour assurer le bon fonctionnement des activités autorisées.

ARTICLE UY3 : Accès et Voirie

Sans objet.

ARTICLE UY4 : Desserte par les réseaux

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

ARTICLE UY5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UY6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de référence avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE UY7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou en limite. Dans le cas d'une implantation en retrait celui-ci doit être au minimum de 4 mètres. Dans le cas d'une implantation en limite séparative, le linéaire des constructions en limites latérales doit être au plus égal au 2/3 du linéaire de chaque limite séparative.

Limite de zone

Lorsque les limites de la zone UY jouxtent une zone urbaine à destination d'habitation (UA, UD, UC), les constructions industrielles doivent être implantées à une distance de toute habitation au moins égale à 15 mètres. Cette distance est réduite à 5 mètres pour les constructions implantées sur les terrains d'une superficie inférieure à 1000 m².

ARTICLE UY8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U) et le cas échéant aux zones indicées i.

ARTICLE UY9 : Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 60%.

ARTICLE UY10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 22 mètres.

La règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire et autres superstructures, qui sont exclus de la mesure de hauteur.

ARTICLE UY11 : Aspect extérieur des constructions

Principes généraux

La zone UY accueillant des activités industrielles, artisanales se caractérise par une grande variété typologique. Dans cette zone, l'objectif principal est l'insertion du projet dans son environnement.

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'équilibre du paysage. Pour les grands volumes, un rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements de façades et des ouvertures doit être recherché.

Les matériaux

L'emploi brut de matériau est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les couleurs

Le choix des couleurs doit être fait selon les caractéristiques du site dans lequel s'insère la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion dans le paysage.

Les façades

Toutes les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité afin des les assortir. Toute enseigne apposée sur une construction ne doit pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment.

Les clôtures

Clôtures implantées en bordure des voies

La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que dans leur aspect extérieur, doit aboutir à limiter leur impact visuel sur le paysage. Les clôtures doivent présenter une stabilité dans le temps. A ce titre la végétation tenant lieu de clôture doit être pérenne.

Les clôtures peuvent être constituées :

- soit d'un dispositif ajouré de type grille, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre ;
- soit d'un grillage accompagné d'une composition paysagère.

Les locaux et éléments techniques, lorsqu'ils ne sont pas intégrés à la construction doivent être implantés dans la continuité de la clôture dans une logique de dissimulation.

Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) sont interdits. Toutefois, des mouvements peuvent être admis dès lors qu'ils ont sont rendus nécessaires par des contraintes techniques démontrées.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation ;
- leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques.

ARTICLE UY12 : Stationnement

Règle

Pour les constructions à destination de bureaux, Il est exigé au minimum une place par tranche de 25 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôts, il est exigé au minimum une place par tranche de 75 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions destinées à l'accueil du public, il est exigé une place par tranche de 25 m² de surface d'accueil ou de vente.

Pour les autres affectations, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions travaux ou ouvrages réalisés.

Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

La création d'aires de stationnement ou de stockage de véhicules, visibles des voies est subordonnée à la végétalisation des bordures donnant sur la voie publique par des haies vives d'au moins 1 mètre de hauteur. Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranches de 4 places de stationnement, réparti de façon homogène. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin, sous réserve que les normes en matières de stationnement et de coefficient d'espaces verts soient respectées.

Impossibilité de réalisation des aires de stationnement

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut, dans les conditions fixées par l'article L.421-du Code de l'urbanisme, être tenu quitte de ses obligations :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public, existant ou en cours de réalisation ;
- en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UY13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Objectifs

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau (limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols).

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux.

Ce traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes : l'espace laissé libre de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Les essences végétales employées doivent être locales. Une annexe au présent règlement suggère des espèces à utiliser en cas d'installation de haies naturelles.

En ce qui concerne l'aspect quantitatif :

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 10 % d'espace vert d'un seul tenant.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- d'équipements collectifs d'intérêt général ;
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs limites de référence...) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisant.

En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

Les limites de zones sur un environnement naturel ou agricole doivent être constituées d'une bande ou d'un écran végétal. Toutefois des dispositifs différents sont admis sous réserve d'un aménagement paysager de qualité et approprié au site environnant. Ces aménagements peuvent prendre la forme d'une bande végétale composée d'essences végétales locales.

Les dépôts et stockages extérieurs doivent être placés de manière à ne pas être visibles du domaine public. En cas d'impossibilité ils doivent être masqués par un écran végétal composé d'essences végétales pérennes.

ARTICLE UY14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

Titre 6 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zones AU Les Terrasses et Les Chailles

Les zones AU « Les terrasses » et « Les Chailles » constituent le principal potentiel de développement urbain de la commune.

Ces secteurs doivent accueillir une opération à dominante d'habitat mais peuvent aussi accueillir ponctuellement des activités commerciales et/ou de services, des équipements collectifs publics ou privés. Les zones ont pour principale vocation d'accueillir :

- de l'habitat individuel sous ses différentes formes (isolé, jumelé ou accolé et groupé)
- de l'habitat collectif.

Les zones AU peuvent être réalisées par une ou plusieurs opérations d'ensemble successives dans le respect des principes généraux énoncés dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les immeubles affectés à usage exclusif d'activité qu'elle soit commerciale, tertiaire ou artisanale ;
- toute extension ou création de constructions, travaux ou ouvrages entraînant des dangers, inconvénients ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone dans le respect de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme (bruit, odeurs, circulation) ;
- toute extension ou création de constructions, travaux ou ouvrages soumise à déclaration ou autorisation au titre des installations classées pour l'environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976) ;
- les installations de camping et caravanning ainsi que le stationnement des caravanes habitées ou non ;
- le stationnement des poids-lourds ;
- les dépôts, stockages extérieurs de toute nature.

ARTICLE AU2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises :

- les activités compatibles avec une zone d'habitat à condition que la superficie affectée à l'activité n'excède pas :
 - 150 m² pour le commerce ;
 - 100 m² pour le tertiaire ;
 - 50 m² pour l'artisanat.
- Les équipements collectifs privés ou publics à condition qu'ils soient directement induits par l'opération ;
- les équipements techniques publics indispensables aux constructions admises dans la zone (transformateurs, mobilier urbain...).

ARTICLE AU3 : Accès et Voirie

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente de moins de 10% de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptée à partir de l'alignement. Et, dans tous les cas, les pentes des voies d'accès au garage ne pourront excéder 12%.

3.1 - le tracé des voiries

Les voiries, pistes et/ou bandes cyclables et cheminements piétons à créer doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

3.2 - largeur des voiries

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme. Elles doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles, cycles, piétons, et des besoins en stationnement. Les cheminements piétons doivent avoir une emprise minimale de 3 mètres d'emprise.

3.3 - les débouchés de voirie

Dès lors que figurent au plan de zonage des débouchés de voirie ou des carrefours, la conception des voies doit prendre en compte ces prescriptions tout en admettant une adaptation de leur tracé en cas de contraintes techniques démontrées.

3.4 - les voiries en impasse

L'aménagement de voirie en impasse peut être admis. Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules conformément aux prescriptions de Pays de Montbéliard Agglomération.

ARTICLE AU4 : Desserte par les réseaux

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard et suivant les principes généraux rappelés ci-après :

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur ou inférieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public, devra être équipée, après compteur, d'une installation de régulation de la pression à la charge du constructeur ou du lotisseur.

2 - Assainissement

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En l'attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

A l'exception des effluents compatibles avec le mode de traitement des usines de dépollution, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite.

3 - Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique dûment constatée, un raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, peut être accepté à titre dérogatoire. Dans ce cas le rejet se fera à débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par seconde et par hectare. Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction. Ces dispositions peuvent être mises en oeuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas de Zone d'Aménagement Concerté.

ARTICLE AU5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

ARTICLE AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Retrait des constructions, règle générale

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en retrait de la limite de référence. Ce retrait doit être au minimum :

- de 5 mètres pour l'habitat individuel isolé ;
- de 5 mètres pour l'habitat individuel jumelé ou accolé et groupé ;
- de 5 mètres pour l'habitat collectif.

Pour les constructions annexes :

- le retrait est ramené à 1 mètre minimum, sous condition que la hauteur de la construction soit limitée à 3 m maximum, mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère. Dans le cas d'un recul supérieur à 1 m, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère ;
- Pour les garages, le retrait est porté à 6 mètres du côté où se trouve leur accès ;
- Les piscines non couvertes, ne sont pas assujetties aux règles ci-dessus et peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.

6.2 - Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose d'être implanté différemment ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement ;
- pour des contraintes de visibilité et de sécurité de voirie.

ARTICLE AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Constructions à usage d'habitation

7.1.1 – Limites latérales

- *l'habitat individuel isolé*

Le recul doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade à l'acrotère. Dans tous les cas, le retrait ne pourra être inférieur à 4 mètres si la façade comporte des baies de pièces principales et à 3 mètres si la façade ne comporte pas de baies de pièces principales.

- *l'habitat individuel jumelé ou accolé et groupé*

Les constructions peuvent être implantées en limites latérales. Dans le cas d'une implantation en retrait des limites latérales, ce retrait doit être au moins égal à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte des baies de pièces principales sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ;
- la moitié de la hauteur de la façade si celle-ci ne comporte pas des baies de pièces principales sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- *l'habitat collectif*

Les constructions de logements en collectifs doivent respecter un retrait par rapport à la limite latérale au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction projetée sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

7.1.2 - Limites de fond de parcelle

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en retrait, ce dernier ne pouvant être inférieur à 4 mètres.

Il n'y a pas de recul supérieur à 4 mètres à respecter par rapport à la lisière du bois.

7.2 – Constructions annexes

Pour les constructions annexes (garages, abris de jardin) :

- l'implantation en limite séparative est autorisée, sous condition que la construction n'excède pas 3 m de hauteur, mesurée à la ligne d'égout de toiture ou à l'acrotère ;
- dans le cas de recul, celui-ci est au minimum de 1 mètre, sous condition que la construction n'excède pas 3 m de hauteur, mesurée à la ligne de l'égout de toiture ou à l'acrotère. Dans le cas de recul supérieur à 1 m, celui-ci doit être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère ;
- les piscines non couvertes ne sont pas assujetties aux règles ci-dessus et peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

7.3 - Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose une implantation particulière ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

ARTICLE AU8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent satisfaire aux exigences de l'article R.111-16 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE AU9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ARTICLE AU10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 – constructions à usage d'habitat individuel isolé, jumelé ou accolé et groupé

La hauteur maximale des constructions est de 6 mètres à l'égout du toit en cas de toit à pans et de 9 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

10.2 – constructions à usage d'habitat collectif

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres à l'égout du toit en cas de toit à pans et de 12 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux notamment transport d'électricité.

10.3 – constructions annexes

Les constructions annexes (garages, abris de jardin) ne doivent pas dépasser 4 mètres à l'acrotère en cas de construction couverte par une toiture terrasse et 3,50 mètres à l'égout du toit pour les autres types de constructions.

ARTICLE AU11 : Aspect extérieur des constructions

Principes généraux

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Tout pastiche d'architecture régionale étrangère au Pays de Montbéliard (villa d'Ile de France, mas provençal, chalet du haut Doubs....) est interdit.

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Les matériaux

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Est interdite l'utilisation d'imitations de matériaux tels que fausse brique, fausses pierres apparentes ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses.

Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades ;
- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction.

Les teintes vives et criardes sont interdites ainsi que l'emploi du blanc pur. Les façades principales et latérales doivent avoir le même aspect.

Les toitures

Toitures à pans

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans et développer une pente comprise entre 30° et 45°, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes et des constructions annexes qui prolongent la toiture existante. Dans ce cas les toitures peuvent développer un pan et/ou une pente inférieure de 5° à la pente de la toiture principale.

Enfin, pour les constructions préfabriquées de type abri de jardin une pente de toiture moindre peut être acceptée sans toutefois pouvoir être inférieure à 20°.

Toitures-terrasses et autres types de toiture

Les toitures-terrasses sont admises. Toutefois, pour l'habitat collectif, les toitures terrasses ne sont admises que si le dernier niveau est en attique.

D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Matériau de couverture

Les couleurs et les matériaux de toiture doivent s'intégrer à ceux qui prédominent actuellement dans la commune. Les toitures en tôle sont interdites. De même les matériaux réfléchissants sont proscrits, seuls les matériaux mats sont autorisés. Toutes les variantes de couleur de la terre cuite sont autorisées hormis le noir. Toutefois, les matériaux permettant la mise en œuvre des principes de conception bioclimatique sont autorisés en particulier les capteurs solaires.

Les clôtures

Règle générale

Sont interdits les éléments de béton moulé et leurs imitations plastiques, les murs en claustra, les imitations plastiques de clôtures en bois naturel. Le niveau de référence à prendre en compte pour le calcul de la hauteur des clôtures est celui du terrain naturel ou du trottoir. Par ailleurs, les murs bahuts d'une hauteur de plus de 40 cm sont interdits.

Les clôtures implantées en bordure de voies

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Elles ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre (sauf ceux réalisés par l'aménageur).
- soit d'un grillage en retrait par rapport à la limite séparative accompagné ou non d'une composition paysagère composée d'essences locales variées.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,2 m par rapport au sol naturel avant travaux. Les portails et portillons doivent être simples, en adéquation avec la clôture. Ils ne doivent pas dépasser en hauteur la clôture. Aucun élément d'architecture n'est autorisé à l'exception des piliers qui devront être de forme simple.

Clôtures implantées en limite séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1,60 mètre de hauteur par rapport au sol naturel.

Les clôtures, murs construits par l'aménageur de la ZAC ne sont pas soumis au dispositif réglementaire des clôtures.

Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou des contraintes techniques démontrées, notamment pour les infrastructures réalisées par l'aménageur.

Les murs de soutènement sont autorisés sous condition d'être implantés en recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite avec les voies et emprises publiques.

Les protections particulières

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation, leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques.

ARTICLE AU12 : Stationnement

12.1 - Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles

12.1.1 - nombre de stationnement

Pour les constructions à destination d'habitation et de résidences communautaires. Il est exigé :

- deux places par logement dont une couverte pour l'habitat individuel isolé, jumelé ou accolé et groupé. Ces places devront être aménagées sur le terrain d'assiette de la construction ;
- une place par tranche de 100 m² de la surface de plancher, sans dépasser une place par logement pour les logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat ;
- une place supplémentaire par tranche de 5 logements dans les opérations d'ensemble, pour les constructions comportant 5 logements au moins ;
- une place par logement collectif d'une et deux pièces et une place et demie par logements collectifs de trois pièces et plus ;
- pour les aménagements, extensions ou surélévation, cette règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée ;
- pour les changements de destination, cette règle s'applique à la totalité de la surface de plancher.

Il est exigé pour les constructions à usage d'activités :

- commerciales, de services et tertiaires une place par tranche de 30 m² de surface de vente ;
- artisanales une place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les autres affectations, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions travaux ou ouvrages réalisés.

12.1.2 - modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranches de 4 places de stationnement, réparti de façon homogène. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.

Les eaux issues des parkings et voiries privées sont débourbées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. Pour les stationnements, l'obligation de traitement préalable concerne les parkings d'une capacité supérieure ou égale à 20 places pour les véhicules légers et 10 places pour les poids-lourds.

12.2 - Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusive et directement accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est fonction de la destination des constructions :

- habitat collectif : 1.5 m² par logement ;
- bureaux : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- commerces : 2 places pour 100 m² de surface commerciale ;
- activité industrielle ou artisanale : 1 place pour 3 emplois.

12.3 Impossibilité de réalisation des aires de stationnement

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut, dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, être tenu quitte de ses obligations :

- en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Objectifs

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau (limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols). Tout projet de construction doit préserver au maximum les boisements existants. Dans le cas d'une suppression d'un arbre existant, elle devra être compensée par une plantation nouvelle d'essence locale. Chaque terrain doit comporter au minimum un arbre (ou 4 arbustes) par tranche de 100 m² de superficie.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

13.2 - Paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Ce traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes : l'espace laissé libre de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Les essences végétales employées doivent être locales ; pour des raisons de sécurité la plantation de conifères et d'arbres de hautes tiges doit être limitée.

Les haies implantées en limite de référence doivent être composées d'essences végétales mixtes et majoritairement d'essences locales. Les haies implantées en bordure de voie publique doivent avoir une hauteur maximum de 1 mètre par rapport à l'altitude du domaine public.

Une annexe au présent règlement suggère des espèces à utiliser en cas d'installation de haies naturelles.

13.3 - En ce qui concerne l'aspect quantitatif

La superficie du terrain doit être aménagée en espace vert avec un minimum de 30 % de la superficie du terrain. Lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs limites de référence...) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants, la superficie affectée aux espaces verts peut être réduite.

13.4 - En ce qui concerne l'aspect qualitatif

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

ARTICLE AU14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Abrogé - Loi ALUR du 26 mars 2014.

Zone AUe

La zone AUe est destinée à accueillir des installations sportives et de loisirs.

ARTICLE AUe1 : Occupations du sol interdites

Sont interdites :

- Toutes les constructions non autorisées par l'article AUe2
- Toutes les constructions localisées à moins de 30 m des limites forestières.

ARTICLE AUe2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis :

- Les installations sportives et de loisirs ;
- Les habitations destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des équipements présents dans la zone.

ARTICLE AUe3 : Accès et Voirie

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et dimensionnés afin de présenter la moindre gêne pour la circulation ou le stationnement et le moindre risque pour la sécurité publique.

Les voiries doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération et pour permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. Toute voirie nouvelle doit être conçue dans son tracé et son emprise dans le traitement de ses abords ainsi que de son revêtement afin de préserver les milieux naturels, de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire et de limiter leur impact visuel en tenant compte de la topographie des lieux.

ARTICLE AUe4 : Desserte par les réseaux

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard et suivant les principes généraux rappelés ci-après :

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur ou inférieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public, devra être équipée, après compteur, d'une installation de régulation de la pression à la charge du constructeur ou de l'aménageur.

2 - Assainissement

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En l'attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

A l'exception des effluents compatibles avec le mode de traitement des usines de dépollution, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite.

3 - Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique dûment constatée, un raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, peut être accepté à titre dérogatoire.

Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

ARTICLE AUe5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

ARTICLE AUe6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions observeront un retrait de 13 m au moins par rapport à l'axe de la route d'Allondans.

ARTICLE AUe7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE AUe8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE AUe9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ARTICLE AUe10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12 mètres au faîtage. En cas de terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée au milieu des façades.

Le nombre de niveaux des constructions destinées à l'habitation est limité à deux (RdC+1).

ARTICLE AUe11 : Aspect extérieur des constructions

Tout projet de construction ou de travaux doit s'intégrer au paysage et prendre en compte les caractéristiques du contexte paysager dans lequel il s'inscrit. Par souci de qualité du paysage, les projets formés de plusieurs constructions devront veiller à leur homogénéité d'ensemble par le traitement de leur aspect extérieur.

ARTICLE AUe 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature et de la fréquentation de l'équipement.

La localisation des aires de stationnement doit être effectuée dans un souci d'intégration paysagère. Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser, dans le respect de la législation en vigueur, l'infiltration des eaux pluviales.

Le traitement paysager (plantations) des aires de stationnement est obligatoire et doit être effectué en fonction du contexte paysager. En cas d'aménagement d'une aire de stationnement de plus de 10 véhicules, 80% au moins des surfaces de stationnement devront être végétales.

ARTICLE AUe 13 : Espaces libres

Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site et à la gestion de l'eau (limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols). Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- du caractère des espaces naturels environnants (prairie arbustive, parsemée de bosquets), afin de participer à la mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Les essences végétales employées doivent être locales. Une annexe au présent règlement suggère des espèces à utiliser en cas d'installation de haies naturelles.

ARTICLE AUe 14 : Coefficient d'Occupation des sols

Non Réglementé.

Titre 7 : Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone N

La zone N regroupe des espaces naturels à protéger ou à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique ou écologique. Ces espaces naturels sont très variés tant dans leurs caractéristiques géographiques que dans leur fonction écologique, paysagère, sociale ou économique.

L'objectif du présent règlement est de préserver les caractéristiques et les fonctions de ces espaces et d'assurer leur mise en valeur. A ce titre, quatre secteurs sont différenciés dans la zone N :

- **la zone N1** correspond au Bois des Chailles, seules les constructions et ouvrages nécessaires à la stricte exploitation forestière y sont autorisés. L'ensemble du massif est protégé au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme ;
- **la zone N2** concerne les espaces naturels de la falaise de Sainte-Suzanne principalement constitués de boisements. Une partie des espaces boisés, au sud, est protégée au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ;
- **la zone N3** correspond aux espaces naturels ouverts et semi ouverts qui ont une fonction de transition entre les espaces urbanisés actuels ou futurs et les espaces boisés. Ces espaces ont un rôle écologique important (écotone) et doivent donc conserver leurs caractéristiques d'espaces ouverts et semi ouverts (prairies principalement).

La zone N3 comprend trois secteurs de **zone N3a, N3b, et N3c**.

Le secteur N3a est soumis aux dispositions générales s'appliquant à la zone N3.

Les secteurs N3b et N3c correspondent à une prairie arbustive semi ouverte servant d'espace de pâturage pour le centre sportif équestre. En secteur de zone N3b, les constructions légères de faible emprise de type abri de pâture sont autorisées. En secteur de zone N3c, les aménagements permettant la rétention d'eaux pluviales et l'installation de petits équipements récréatifs de type aire de jeux sont autorisés.

La zone N4 correspond aux espaces naturels situés dans le fond de vallée de l'Allan et dans son lit majeur. Ces espaces n'ont jamais été urbanisés du fait de leur caractère inondable. Ces espaces n'ont pas une forte valeur écologique mais constituent un potentiel pour l'expansion des crues qu'il convient de préserver. Cette fonction hydraulique n'empêche en rien, la valorisation de ces espaces qui pourrait prendre la forme d'aménagements paysager de type jardins.

ARTICLE N1 : Occupations du sol interdites

Sont interdits :

En zone N :

- les aires de stationnement des véhicules autres que celles générées par la fréquentation du public dès lors que leur localisation et conception assurent leur insertion paysagère ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux constructions, travaux ou ouvrages autorisés dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.

En zone N1 et N2 :

- les constructions, travaux ou ouvrages autres que ceux destinés à l'exploitation forestière.

En zone N1, N2, N4 et en secteur de zone N3a :

- les constructions, travaux ou ouvrages autres que ceux destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique et à la protection du site, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites (type abri, kiosque, panneaux explicatifs).

ARTICLE N2 : Occupations du Sol soumises à conditions

Sont admis sous conditions :

En zone N :

Les antennes de radio communication à condition d'une bonne insertion dans les sites (respect de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme).

En sous secteurs de zone N3b et N3c :

Les clôtures destinées aux animaux au pâturage.

En sous secteur de zone N3b :

Les installations de type abri, sous condition qu'elles soient réalisées en structure légère.

En sous-secteur de zone N3c :

L'aménagement de bassins de rétention d'eaux de pluie.

Sous condition qu'il s'agisse d'installations légères, l'installation de petits équipements de loisir, de type aire de jeux, ainsi que les clôtures permettant d'en assurer la sécurité d'utilisation.

ARTICLE N3 : Accès et Voirie

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et dimensionnés afin de présenter la moindre gêne pour la circulation ou le stationnement et le moindre risque pour la sécurité publique

Les voiries doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération et pour permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. Toute voirie nouvelle doit être conçue dans son tracé et son emprise, dans le traitement de ces abords ainsi que de son revêtement afin de préserver les milieux naturels préservés, de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire et de limiter leur impact visuel en tenant compte de la topographie des lieux.

ARTICLE N4 : Desserte par les réseaux

Non réglementée.

ARTICLE N5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

ARTICLE N6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées librement par rapport à la limite de référence. Le choix de l'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain, le paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrains et l'impact visuel de la construction sur le paysage.

ARTICLE N7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives. Le choix de l'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain, le paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrains et l'impact visuel de la construction sur le paysage.

ARTICLE N8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions ou parties de constructions implantées en vis-à-vis doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE N9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementée à l'exception du sous-secteur de zone N3b, où l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée 50 m² par abri.

ARTICLE N10 : Hauteur maximale des constructions

En zone N, à l'exception du secteur de zone N3b :

La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 3 mètres au faîtage. Pour les extensions de constructions existantes, la hauteur doit être en harmonie avec celle du bâtiment existant. Le nombre de niveaux des constructions est limité à 2 (RdC+1).

En secteur de zone N3b :

La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 3 mètres jusqu'à la ligne d'égout du toit. En cas de terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée au milieu des façades.

ARTICLE N11 : Aspect extérieur des constructions

En zone N :

Tout projet de construction, d'ouvrages ou de travaux doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques paysagères dominantes de la zone N. Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte des caractéristiques du contexte naturel.

En secteurs de zone N3 b et N3c :

Sauf contraintes de sécurité particulières justifiant une hauteur supérieure, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,60m de hauteur. Elles doivent, par les matériaux et les couleurs utilisés, s'intégrer à leur environnement naturel. Elles doivent en particulier occulter le moins possible le paysage, et conserver une transparence visuelle suffisante pour le laisser bien perceptible.

ARTICLE N12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

La localisation des aires de stationnement doit être effectuée dans un souci d'intégration paysagère. Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser, dans le respect de la législation en vigueur, l'infiltration des eaux pluviales.

Le traitement paysager (plantations) des aires de stationnement est obligatoire et doit être effectué en fonction du contexte paysager.

ARTICLE N13 : Espaces libres

En zone N, exceptés les secteurs de zone N3b et N3c :

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau (limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols). Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Les essences végétales employées doivent être locales. Une annexe au présent règlement suggère des espèces à utiliser en cas d'installation de haies naturelles.

En secteurs de zone N3b et N3c :

Le milieu semi ouvert est à préserver par le maintien de bosquets et de zones arbustives. Les défrichements partiels sont autorisés afin de le préserver de la reforestation.

ARTICLE N14 : Coefficient d'Occupation des sols

Non Réglementé.

Liste des emplacements réservés (L. 123-1, 8° du C.U.)

Numéro (Cf. Plan de zonage)	Bénéficiaire	Objet	Parcelles concernées (tout ou partie)
1	Commune	Réalisation d'un parc de stationnement pour le cimetière	553, 554, 62, 61
2	Commune	Création d'une voie entre la RN 463 et la rue de Rose	Section n°508, 532, 499, 533 507, 534, 427 ; 589, 590 et 427
3	Commune	Réalisation d'une aire de retournement prolongée par un cheminement piéton / cycles (vers les Fontenis)	Section.....n° 26 et 380
4	Commune	Création d'un cheminement piéton / cycles entre la RN 463 et l'Allan.	Section n° 168 et 169
5	Commune	Réalisation d'une aire de retournement pour l'impasse de la rue sur la Côte	Section n° 263 et 140
6	Commune	Création d'une aire de retournement rue du 17 novembre / côte de Grand vie	Section n°17 et 18
7	Commune	Création d'un parc de stationnement (en lien notamment avec les commerces et services de la RN 463) avec accès à l'Allan	Section n°421
8	Commune	Création d'un parc de stationnement (en lien notamment avec la salle polyvalente).	Section n° 354
9	Commune	Réalisation d'un giratoire sur le RD 479 en lien avec les zones AU	Section n° 158 et 94
10	CAPM	Réalisation de la digue, des équipements hydrauliques annexes, de la conduite forcée canalisant les eaux de la source de la grotte.	15, 166, 167, 168, 209, 354, 359, 453.

NB : La liste des emplacements réservés (référéncée ci-dessus) est également disponible dans le PLU en vigueur en :

- **Pièce N°4 : Règlement graphique :**
 - plan de zonage de la commune au 1/2000°,
 - plan de zonage - planche d'ensemble de la commune au 1/2500°.
- **Pièce N°5 : Dossier Annexes : Annexe 2.**

Annexe : Proposition d'espèces à utiliser en cas d'installation de haies naturelles

(Pascale & Michel GUINCHARD, Etudes en Environnement)

Sur les sols mésophiles

(c'est-à-dire secs à frais, plus ou moins profonds, ni très acides, ni très secs, ni très humides) :

Espèces arborescentes

Acer campestre	Erable champêtre
Acer pseudoplatanus	Erable sycomore
Acer platanoïdes	Erable plane
Carpinus betulus	Charme
Fagus sylvatica	Hêtre
Fraxinus excelsior	Frêne élevé
Juglans regia	Noyer royal
Malus sylvestris	Pommier sauvage
Populus tremula	Peuplier tremble
Prunus avium	Merisier
Pyrus pyraister	Poirier commun
Quercus robur	Chêne pédonculé
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseleurs
Tilia platyphyllos	Tilleul à larges feuilles
Tilia cordata	Tilleul à feuilles cordées
Ulmus campestre	Orme champêtre (sols frais)
Ulmus scabra (=U. glabra)	Orme des montagnes

Espèces arbustives

Cornus mas	Cornouiller mâle
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin
Corylus avellana	Noisetier
Crataegus monogyna coll.	Aubépine mongyne*
Crataegus laevigata	Aubépine épineuse*
Daphne laureola	Laurier des bois
Daphne mezereum	Bois joli
Evonymus europaeus	Fusain d'Europe
Ilex aquifolium	Houx*
Laburnum anagyroides	Cytise aubours
Ligustrum vulgare	Troène vulgaire
Lonicera xylosteum	Camerisier des haies
Prunus spinosa	Prunellier épineux*
Ribes alpinum	Groseiller des Alpes
Rosa arvensis	Rosier des champs*
Rosa canina	Rosier des chiens*
Rosa rubiginosa	Eglantier rouge*
Salix capraea	Saule marsault (sauf sol sec)
Sambucus nigra	Sureau noir
Viburnum lantana	Viorne lantane
Viburnum opulus	Viorne obier

Lianes

Clematis vitalba	Clématite vigne-blanche
Hedera helix	Lierre grimpant

Sur les sols hydromorphes (sols humides, haies bordant les rivières) :

Espèces arborescentes

Alnus glutinosa	Aulne glutineux
Fraxinus excelsior	Frêne commun
Populus tremula	Peuplier tremble
Salix alba	Saule blanc
Salix fragilis	Saule fragile

Espèces arbustives

Evonymus europaeus	Fusain d'Europe
Salix eleagnos	Saule drapé
Salix caprea	Saule marsault
Salix purpurea	Saule pourpre
Salix viminalis	Saule à vanniers
Sambucus nigra	Sureau noir
Viburnum opulus	Viorne obier

Lianes

Humulus lupulus	Houblon
Calystegia sepium	Liseron des haies
Clematis vitalba	Clématite vigne-blanche
Solanum dulcamara	Morelle douce-amère

Pour permettre à une faune diversifiée de s'installer, il importe de conserver toujours un mélange d'essences, ainsi que de diversifier les strates.

**espèces épineuses*