

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

VILLE DE SOCHAUX

Le Maire,



A - MATOCQ - GRABOT



Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 Décembre 2019

4. RÈGLEMENT

- ✓ *Modification simplifiée n°1 approuvée le 22 juin 2021*
- ✓ *Modification simplifiée n°2 approuvée le 21 septembre 2021*
- ✓ *Modification simplifiée n°3 approuvée le 15 novembre 2022*

SOUS-PREFECTURE

21 NOV. 2022

MONTBELIARD

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
1. Le champ d'application.....	4
2. La portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relevant de l'occupation des sols.....	4
3. Les différentes zones du plu.....	5
4. Les documents graphiques	6

TITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES.....	7
1. Dispositions particulières pour la protection du cadre naturel	8
2. Dispositions particulières relatives aux risques et aux nuisances ..	9
3. Conditions de desserte.....	11
4. Espaces libres – aires de jeux et de loisir - plantations.....	12

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	14
---	-----------

ZONE UA	15
Article 1 - Affectation des zones et destination des constructions..	15
Article 2 - Fonctions urbaines	16
Article 3 - Morphologies urbaines	16
Article 4 - Stationnement	20

ZONE UE.....	22
Article 1 - Affectation des zones et destination des constructions..	22
Article 2 - Fonctions urbaines	22
Article 3 - Morphologies urbaines	22
Article 4 - Stationnement	23

ZONE UX.....	24
Article 1 - Affectation des zones et destination des constructions ..	24
Article 2 - Fonctions urbaines	25
Article 3 - Morphologies urbaines	25
Article 4 - Stationnement	27

ZONE UZ.....	29
Article 1 - Affectation des zones et destination des constructions ..	29
Article 2 - Fonctions urbaines	29
Article 3 - Morphologies urbaines	29
Article 4 - Stationnement	31

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	33
---	-----------

ZONE AU	34
Article 1 - Affectation des zones et destination des constructions ..	34
Article 2 - Fonctions urbaines	35
Article 3 - Morphologies urbaines	35
Article 4 - Stationnement	36

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	38
---	-----------

ZONE N.....	39
Article 1 - Affectation des zones et destination des constructions ..	39
Article 2 - Fonctions urbaines	40
Article 3 - Morphologies urbaines	40
Article 4 - Stationnement	41

LEXIQUE DEFINITIONS ET PRECISIONS SUR L'APPLICATION DES REGLES.....	43
--	-----------

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Pour utiliser ce document, vous effectuerez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales et des dispositions communes aux zones,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain, vous y trouverez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,
- lecture des plans graphique « Plan de zonage général au 1/5500^e », « Carte des morphologies urbaines au 1/5500^e », « Carte de mixité des fonctions au 1/5500^e »,
- lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques, qui ne relèvent pas directement du Plan Local d'Urbanisme, mais qui s'appliquent à certains terrains,
- dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme vous trouverez des éléments qui vous aideront dans la compréhension du corps des règles.

1. LE CHAMP D'APPLICATION

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

1°) Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

2°) Lorsque la zone comprend des secteurs (NE), la règle de la zone leur est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces secteurs complètent ou se substituent à la règle générale prévue pour la zone.

3°) Les dispositions du présent PLU ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la

configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. L.152-3

4°) Les équipements techniques (transformateurs électriques, abri bus, etc.) peuvent être implantés à des reculs différents de ceux prévus à l'article 3 - Morphologies urbaines des règlements des zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics.

5°) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée « nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ». (L. 111-15 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 02 Juillet 2003).

2. LA PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELEVANT DE L'OCCUPATION DES SOLS

Demeurent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

1°) qui permettent de refuser le permis ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- lorsque les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou s'implantent sur des terrains insuffisamment équipés. Articles R. 111-2, L.111-11.
- lorsque les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ou à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Articles R.111-4, R.111-26, R.111-27.

2°) qui permettent d'opposer le sursis à statuer :

- lorsque les demandes d'autorisation concernent des terrains compris dans une opération faisant l'objet d'une enquête préalable à une déclaration d'utilité publique. Article L.424-1.
- lorsque les travaux, les constructions ou les installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'intérêt national.

Articles L.424-1.

Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1°) les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du PLUi.

2°) Certains articles issus des législations suivantes :

- le code civil,
- le code de la construction et de l'habitation,
- le code rural et forestier,
- le code de l'environnement,
- la législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- la législation sur l'archéologie préventive,
- la législation sur l'activité commerciale...

3. LES DIFFERENTES ZONES DU PLU

Le plan local d'urbanisme (PLU) partage le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU) et naturelle (N). Mais, il ne comporte pas de zone agricole (A).

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, couvrent le territoire déjà construit ainsi que les

terrains équipés ou qui le seront à court terme. Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone UA : zone mixte qui accueille à la fois de l'habitat, des équipements de sports et de loisirs, des activités.

L'objectif de la zone UA est de conserver, de mettre en valeur et de renforcer la physionomie des noyaux anciens ainsi que la diversité des fonctions et de gérer de manière harmonieuse les abords des quartiers anciens.

Zone UE : zone d'équipements publics et privés notamment en matière d'enseignement, d'activités sportives et culturelles, de tourisme,...

Zone UX : zone d'activités d'entrée de ville à dominante artisanale, mixant quelques activités de services et de commerce.

Zone UZ : zone affectée aux activités industrielles et de logistique. Cette zone couvre l'ensemble des zones à usage économique accueillant des activités notamment celles induisant des nuisances incompatibles avec la mixité d'un quartier d'habitat.

LES ZONES A URBANISER

La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV couvre des terrains de la commune destinés à être ouverts à court terme à l'urbanisation.

La zone AU prévoit que : « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation

d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. »

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières (Zone N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V englobent des terrains non équipés de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages ou de leur caractère d'espaces naturels. Elles regroupent les terrains concernés par des risques d'inondation et de glissement de terrain importants. Il est essentiel de maintenir ces zones en espaces naturels pour non seulement assurer la sécurité des biens et des personnes mais également pour ne pas perturber leur bon fonctionnement écologique.

Parmi la zone N, trois secteurs sont identifiés :

- *NE correspondant à la valorisation naturelle et de sport/loisirs de la plaine de la Savoureuse,*
- *NF correspondant à l'aménagement en belvédère du site du Fort Lachaux,*
- *NH correspondant à une habitation sur la partie sommitale du Fort Lachaux.*

La commune ne comporte pas de zone agricole.

4. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Le PLU comporte :

- **un plan de zonage général**
- **deux cartes complémentaires : « Cartes de mixité des fonctions », « Carte des morphologies urbaines »**

Le plan de zonage général, en sus de la délimitation des zones susvisées au paragraphe 3, comporte également des inscriptions graphiques relatives :

- à la délimitation de deux secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, à savoir :
 - le secteur « Cœur de ville »,
 - le secteur « Entrée de ville Sud ».
- à des éléments paysagers remarquables à protéger au titre de l'article L151-23 : zone humide, verger ;
- à des emplacements réservés ;
- aux zones soumises aux risques d'inondation identifiés au plan de prévention des risques Doubs Allan (PPR) approuvé le 27 mai 2005 : trame spécifique délimitant les différentes zones ;
- aux zones soumises aux risques de glissement de terrain issues de l'atlas départemental des secteurs à risque de mouvement de terrain du Doubs (carte au 25 000^e, 31 octobre 2012) : trame spécifique délimitant les différentes zones d'aléas.

TITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES

1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LA PROTECTION DU CADRE NATUREL

Les éléments constitutifs du cadre naturel et bâti repérés sur les documents graphiques se répartissent en 6 catégories :

- zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- boisements du Fort Lachaux et vergers à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

cf. le repérage aux plans graphiques du règlement

Catégories	Prescriptions
Zones humides	Les zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont strictement protégées. En outre les utilisations et occupations du sol suivantes sont interdites : • Toutes constructions ou installations, autre que celles liées à la mise en valeur (touristique, pédagogique) ou à l'entretien du milieu, • Le drainage et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide, • Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide, • L'imperméabilisation des sols.
Boisements	Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un boisement repérés au plan de

	zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la sécurité et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, un boisement devra être planté dans les mêmes proportions que celui ou celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.
Vergers	Ces secteurs privés, non bâtis, cultivés ou plantés d'essences ornementales, constituent des espaces de respiration en cœur d'îlot ou dans le tissu urbain dense. Ils participent au maintien des continuités écologiques au sein des villages et au verdissement communal car ils sont perceptibles depuis l'espace public et les grandes voies de communication. Les parcelles concernées par cette inscription graphique doivent donc conserver leur aspect végétalisé prédominant. Seuls les travaux et constructions légères destinés à leur gestion, à leur mise en valeur sont autorisés. Une construction légère par secteur repéré est autorisée dans une limite de 2,50 m de hauteur à l'égout de toiture et d'une surface plancher de 5 m².

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans les différentes zones du présent règlement sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation du Doubs Allan ;
- Tout autre risque avéré, notamment le risque mouvement de terrain, sismique et de retrait-gonflement des argiles ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques.

2.1 Plan graphique du règlement

2.1.1 Zones soumises au risque inondation

Le cours d'eau du Doubs Allan fait l'objet d'un plan de prévention des risques inondations qui s'applique à la commune de Sochaux. Le PPRI a été approuvé par arrêté préfectoral du 27 mai 2005.

Rappel général :

Le PPRI comprend trois types de zones réglementaires :

- zone rouge : correspond à une zone inconstructible ;
- zone bleu foncé : correspond à une zone inconstructible, autorisant toutefois l'extension limitée des constructions existantes ;
- zone bleu clair : correspond à une zone constructible avec des prescriptions veillant à protéger les biens et les personnes du risque d'inondation (en particulier dans le respect de la cote de référence pour les constructions).

Cf. la délimitation au plan graphique du règlement des zones rouge, bleu foncé et bleu clair. Les dispositions s'y référant sont celles du règlement du PPRI (cf. document du règlement du PPRI joint en annexe).

2.1.2 Risque mouvement de terrain

La commune est concernée par des zones soumises à l'aléa glissement de terrain (aléa faible à très fort).

Dans la zone d'aléa très fort : les constructions et aménagement sont interdits. Sont toutefois admis sous conditions les changements de destination à usage d'artisanat et commerce de détail, activités de services à la condition que les activités accueillies soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et d'équipements publics.

Dans la zone d'aléa fort, sont admises sous conditions :

- les annexes et extensions sous conditions d'une extension limitée, des constructions existantes à usage de logement à raison de 25 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise à la date d'approbation du PLU et de ne pas créer de nouveau logement.
- les changements de destination à usage d'artisanat et commerce de détail, activités de services à la condition que les activités accueillies soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et d'équipements publics.

Dans la zone d'aléa moyen : il est recommandé de réaliser une étude géotechnique visant à définir les caractéristiques du sol, sa vulnérabilité face à l'aléa glissement de terrain et les dispositions constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des constructions.

2.1.3 Risque sismique

Il est recommandé au Maître d'Ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures figurant dans le guide intitulé « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1er mai 2011 » - Janvier 2011, Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement. (cf. annexe).

2.1.4 Risque de retrait-gonflement des argiles

Il est recommandé au Maître d’Ouvrage, sous sa responsabilité, d’appliquer les mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l’habitat individuel ? » présenté dans les annexes informatives du PLU (cf. annexe).

2.2 Servitudes d’utilité publique

2.2.1 Zones situées à proximité des lignes électriques à haute et très haute tension

La commune est traversée par trois lignes électriques à haute tension :

- la ligne 63kV Etupes-Peugeot Nord n°3,
- la ligne 63kV Peugeot Nord-Peugeot Sud,
- la ligne 63kV Abbenans-Etupes,
- le poste de transformation 63kV Peugeot Nord
- le poste de transformation 63kV Peugeot Sud.

Dans les zones situées à proximité des lignes à haute tension (30m de part et d’autre des lignes 63 kV), est interdite l’implantation de nouveaux établissements sensibles : hôpitaux, crèches, maternités, écoles, etc.

Cf. servitudes d’utilité publique et dispositions associées.

2.2.2 Zones soumises au risque inondation

Cf. le paragraphe 2.1.1.

Le PPRI comprend trois types de zones réglementaires :

- zone rouge : correspond à une zone inconstructible ;
- zone bleue foncé : correspond à une zone inconstructible, autorisant toutefois l’extension limitée des constructions existantes ;
- zone bleu clair : correspond à une zone constructible avec des prescriptions veillant à protéger les biens et les personnes du

risque d’inondation (en particulier dans le respect de la cote de référence pour les constructions).

(cf. document du règlement du PPRI joint en annexe).

2.3 Autres contraintes

Secteurs affectés par le bruit aux abords des infrastructures terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit, à savoir :

- 300 m de part et d’autre de l’A36, classée en catégorie 1,
- 100 m de part et d’autre de la RD437 (rue de Pontarlier), classée en catégorie 3,
- 30 m de part et d’autre de la RD613, RD390 et RD437 (rue de Belfort), classées en catégorie 4,

les bâtiments d’habitation et les bâtiments d’enseignement à construire dans ces secteurs doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l’arrêté préfectoral du 08 juin 2011.

Cf. servitudes d’utilité publique et dispositions associées.

CONDITIONS DE DESSERTE

3.1 Condition de desserte par les voies

3.1.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes passage) et de ne pas multiplier inutilement les accès sur rue.

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

3.1.2 Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent
- aux opérations qu'elles doivent desservir
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent

Les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,

- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

3.2 Condition de desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux d'eau potable et d'assainissement.

3.2.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Réseau d'eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.3 Réseau d'eaux pluviales et de ruissellement

Aucune construction ou installation nouvelle ne devra avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles (les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public).

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent bénéficier d'une intégration paysagère ne permettant pas leur visibilité depuis l'espace public.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration (nature du sol, zone du PPR excluant l'infiltration,...), le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou à défaut vers la canalisation publique. Les eaux rejetées dans le réseau public doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 20 litres/seconde/hectare. Toutefois, cette valeur peut être réduite à 2l/s/ha suivant les préconisations des services de Pays de Montbéliard Agglomération.

Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes au PPRI et à la réglementation en vigueur.

Les ouvrages de gestion de l'autoroute sont dimensionnés pour les besoins propres à l'infrastructure. Tout rejet dans le réseau du concessionnaire est interdit pour éviter des risques de surcharge ou de pollution accidentelle éventuels, sauf accord express du concessionnaire.

3.2.4 Réseaux secs (électricité, téléphone, ...)

Lorsque les conditions techniques le permettent, les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être établis en souterrain.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en

place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'intégrant parfaitement dans le bâti.

3.3 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) voire à la fibre optique quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

3. ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIR – PLANTATIONS

4.1 Espaces libres et plantations

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En cas de division parcellaire ou d'opération de renouvellement urbain, les espaces libres devront être aménagés de manière à préserver l'intimité de la construction ou des constructions préexistantes(s).

Des écrans de verdure, constitués d'arbres d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

4.2 Coefficient d'espaces libres

Au moins 10% de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espaces perméables et libres de toute construction.

Les espaces libres de toutes constructions seront aménagés en espaces verts et plantés.

4.3 Aires de stationnement

Les parcs de stationnement publics ou privés sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés d'un arbre pour 4 emplacements.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un baliveau de 6 cm de diamètre minimum à 1 m de hauteur.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UA

UE

UX

UZ

ZONE UA

La zone UA concerne des zones déjà urbanisées et mixtes, combinant des secteurs affectés à l'habitation, aux services, équipements publics, commerces et à diverses activités.

L'objectif du PLU pour l'évolution de la zone UA est de répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles, de changement de destination et de densification des parcelles déjà bâties.

Il s'agit également de conserver la diversité des fonctions dans certaines parties de la commune, de valoriser les morphologies bâties de façon à constituer progressivement un cœur de ville, et d'organiser une densification aux abords de l'armature viaire structurante.

*La zone UA est concernée par le **risque d'inondation** faisant l'objet d'un plan de prévention des risques inondations (PPRI) Doubs Allan. Ce risque fait l'objet d'une trame spécifique au plan de zonage du PLU. Sur les parcelles concernées, les prescriptions du PPRI devront être respectées. (cf. Titre II du présent règlement paragraphe 2.)*

*Elle est également concernée par le **risque de glissement de terrain**, cartographié par une trame spécifique au plan de zonage du PLU. Sur les parcelles concernées, en cas de construction et d'extension, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique visant à définir les caractéristiques du sol, sa vulnérabilité face à l'aléa glissement de terrain et les dispositions constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des constructions (cf. Titre II du présent règlement paragraphe 2.)*

UA 1 - AFFECTATION DES ZONES ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 Dispositions générales

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Industrie ;
- Fonction d'entrepôt ne respectant pas les dispositions de l'article 1.2.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant pas les dispositions de l'article 1.2 ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés ne respectant pas les dispositions de l'article 1.2.

1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le maintien en place des installations existantes classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, ainsi que les dépôts de matériel nécessaires aux activités, sous réserve qu'elles ne créent aucune nuisance pour le voisinage ;

- Pour les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à enregistrement ou à déclaration :
 - la modification ou extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients ;
 - les nouvelles implantations, sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières et que des précautions soient prises pour réduire les nuisances ;
- Les constructions nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur le même tènement ainsi que les travaux sur les entrepôts existants ;
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation et qu'ils s'intègrent dans le paysage.

UA 2 – FONCTIONS URBAINES

2.1 Secteur de renforcement de mixité des fonctions (délimitation dans la « Carte de mixité des fonctions »)

L'objectif de maintien et de création (changement de destination ou construction nouvelle) de locaux commerciaux, artisanaux et de services est poursuivi dans ce secteur via les dispositions suivantes :

- Les opérations supérieures à 10 logements devront accueillir un ou des locaux destinés à des activités de bureaux, de commerces, de services ou à des équipements, en rez-de-chaussée situé(s) en

front de rue et accessibles depuis l'axe de l'avenue du Général Leclerc. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2.2 Secteur de mixité des fonctions (délimitation dans la « Carte de mixité des fonctions »)

Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, activités de services sont autorisées à la condition que les activités accueillies soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et d'équipements publics.

UA 3 – MORPHOLOGIES URBAINES

3.1 Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Dispositions générales

Sous réserve des dispositions particulières figurant au sein de la « Carte des morphologies urbaines », les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 0 à 6 mètres par rapport à l'alignement.

Au moins 50% de la façade sur rue doit être situé dans la bande d'implantation comprise entre 0 et 6 mètres à compter de l'alignement.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les projets d'extension et de surélévation, les constructions en second rang.
- les terrains présentant un linéaire de façade sur voies de plus de 75 mètres, pour lesquels l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre

- les annexes qui peuvent être implantées soit à l'alignement de la voie (sans sortie directe sur la voie), soit en continuité de la construction principale existante ou nouvelle.

Dans le cas d'une construction existante, hors annexes, occupant la bande de 0 à 6 mètres, les constructions nouvelles sur la parcelle peuvent s'implanter au-delà de cette bande.

Dispositions particulières

Alignement obligatoire (*délimitation dans la « Carte des morphologies urbaines »*)

L'objectif est d'affirmer l'avenue du Général Leclerc en boulevard urbain dans la perspective de la mise en service d'une liaison à haut niveau de service reliant efficacement les villes du cœur d'agglomération montbéliarde.

Lorsqu'une implantation imposée à l'alignement est repérée au sein de la « Carte des morphologies bâties » par une ligne de construction, elle peut être totale ou partielle sur au moins 50% du linéaire de façade. Deux types d'alignement sont identifiés :

- en limite de voie, sans recul,
- avec un recul de 1 à 2 m, respectant l'ordonnancement existant.

Cette règle ne concerne pas l'aménagement, l'extension et la surélévation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Alignement du garage sur rue (*délimitation dans la « Carte des morphologies urbaines »*)

Les parcelles bordées par l'axe des rues sous la Chaux et sous les Vignes présentent une déclivité moyenne à importante du terrain naturel, qui nécessite d'encadrer l'implantation des garages sur la parcelle et les accès depuis les voies ouvertes à la circulation.

L'accès direct au garage/plateforme de stationnement se fait au plus près

du niveau de la voie de desserte. Ainsi, quand la voie publique est située en haut du terrain, le garage s'installe dans un des niveaux supérieurs de la construction. A contrario, quand la voie publique est située en contrebas du terrain, le garage est positionné en bas de la construction.

Afin de satisfaire à cette règle, la construction d'un volume détaché de la construction principale est autorisée.

Ainsi, les garages doivent être implantés :

- soit à l'alignement sur rue pour renforcer l'effet de front bâti,
- soit en continuité de la construction principale existante ou nouvelle si celle-ci se situe dans la marge de recul imposée de 3 m maximum.

Autres dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble ou lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale.
- pour les constructions existantes, dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, à condition de ne pas porter atteinte au plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics ?
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux, nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain

(parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).

- dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

3.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implantent :

- soit en limite(s) séparative(s) latérale(s), directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction (garage par exemple) et notamment si le bâti est en ordre continu ou semi-continu ;
- soit en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

Toutefois, un recul minimum de 3 mètres peut être imposé dans les cas suivants :

- sur les limites séparatives formant le fond de parcelle,
- lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone N,
- lorsque les constructions sont situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton.

Enfin, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- concernant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou encore les constructions accessoires (abris de jardin, bûchers, garages, auvents, piscines,...) au bâtiment principal ;
- dans le cadre d'une isolation des façades par l'extérieur pour l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

3.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, tels que notamment les magasins et les bureaux, sont soumises aux mêmes règles d'espacement que celles-ci, dans la mesure où elles peuvent être assimilées, par leur mode d'occupation et d'éclairément, à des habitations.

Entre deux constructions principales non contiguës doit toujours être ménagée une distance minimale de 5 mètres pour permettre l'entretien facile des marges de reculement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

3.4 Exigence d'un traitement architectural et paysager particulièrement soigné (délimitation dans la « Carte des morphologies urbaines »)

La ou les façades donnant sur les voies (ou espaces publics) ou situées sur des points hauts façonnent la ville ; elles revêtent donc une importance fondamentale. Ces façades sont identifiées au sein de la « Carte des morphologies urbaines » et nécessitent un traitement architectural et paysager afin d'adapter l'insertion du projet dans le site.

- **Pour l'implantation de bâtiments neufs** (démolition-reconstruction essentiellement), le projet devra veiller à **préserver voire retraiter les vues et les dégagements visuels** notamment du fait d'une localisation au contact de plusieurs voies ou encore de la topographie. Dès lors, les vues intéressantes doivent être préservées depuis des lieux publics, tels qu'aux abords de la place de l'Europe et

des portes d'entrée du Musée Peugeot, des axes structurants ou encore du coteau urbanisé du Fort Lachaux.

La ou les nouvelles façades doivent **incarner une image environnementale et contemporaine de la ville de Sochaux**, en jouant sur des décrochés de volumes, la qualité des matériaux mis en œuvre (aspect béton, bois, verre, acier), ainsi que la composition architecturale des ouvertures.

Lorsqu'un immeuble est implanté à l'angle de deux voies, et en limite du terrain bordant ces voies, le traitement architectural spécifique de l'angle construit doit apporter une contribution expressive à l'identité urbaine, en harmonie éventuelle avec les autres angles du carrefour.

Dans le cas de rez-de-chaussée destinés aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Le positionnement des éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques doit privilégier leur confinement à l'intérieur de l'enveloppe du volume bâti. D'éventuelles excroissances peuvent être admises si leur impact visuel est limité, et à condition qu'elles s'inscrivent dans le gabarit autorisé.

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires doivent s'inscrire dans l'architecture du bâtiment.

- **Pour les bâtiments existants** (réhabilitation ou ravalement de façades, la surélévation ou extension d'une construction existante), une vigilance sera portée essentiellement :
 - aux matériaux et couleurs utilisées qui seront sobres.
 - à l'ajout d'éléments techniques en saillie de la façade, qui

doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

3.5 Hauteurs de façade (délimitation dans la « Carte des morphologies urbaines »)

Dispositions générales

Les hauteurs de façade identifiées au sein de la « Carte des morphologies urbaines » sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère. La hauteur des annexes est également calculée du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 10 mètres, la façade est décomposée en élément de 10 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 6 mètres étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués.

Hauteur de façade minimale et maximale

L'avenue du Général Leclerc est considérée comme un secteur de densité minimale aux abords des voies desservies par la future ligne de transport cadencée à haut niveau de service.

La hauteur minimale des constructions est fixée à R+2 (hors réhabilitation et extension limitée) et la hauteur maximale à R+4 plus attique ou R+5.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

En cas de construction existante dont la hauteur dépasse la hauteur maximale de façade, les travaux de réhabilitation et les extensions

limitées sont autorisés sans toutefois dépasser les hauteurs des volumes existants.

La hauteur des constructions annexes autorisées ne peut excéder 2,50 mètres (égout du toit ou acrotère).

3.6 Emprise au sol

Pour les opérations d'ensemble s'établissant sur une emprise globale de plus de 2 hectares, la densité minimale sera en cohérence avec les objectifs affichés, ainsi la densité attendue sera comprise entre 35 et 60 logements à l'hectare, hors voirie et espaces publics.

UA 4 - STATIONNEMENT

4.1 Stationnement des véhicules automobiles

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

Toutefois, afin de ne pas bloquer les opérations de réhabilitation du tissu urbain existant, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le nombre de places de stationnement imposé dans le présent article, les exigences pourront être diminuées.

Le long de l'axe de l'avenue du Général Leclerc, la création de stationnements en rez-de-chaussée des bâtiments en front de rue et

accessibles depuis l'axe de l'avenue du Général Leclerc est interdite. Aussi, les stationnements pourront être créés :

- soit par intégration au volume de la construction : stationnements en rez-de-chaussée à la condition d'une implantation à l'arrière des constructions non visible depuis l'espace public,
- soit au sein d'une structure dédiée accolée au bâtiment ou réalisée sur l'unité foncière à l'arrière des constructions.
- soit sur un autre terrain à moins de 200 m du premier.

4.2 Normes de stationnement

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que pour les divisions d'immeubles (habitations, bureaux, commerces,...) avec réalisation de travaux intérieurs en vue d'une redistribution d'appartements non soumis à autorisation d'urbanisme (hors extensions) :
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que pour les divisions d'immeubles (habitations, bureaux, commerces,...) avec réalisation de travaux intérieurs en vue d'une redistribution d'appartements non soumis à autorisation d'urbanisme (hors extensions) : minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place de stationnement par logement, au sein de l'espace clôturé.

Les opérations d'ensemble doivent intégrer des places visiteurs, à raison de : • parcelle individuelle : 1 place « visiteur » hors clôture

- opération d'une densité de 35 logements à l'hectare ou plus : 1 place pour 5 logements pour les véhicules visiteurs.

- Dans le cas d'équipements commerciaux soumis à exploitation commerciale, l'emprise au sol du stationnement est de 0,75 fois la surface de plancher des surfaces affectées au commerce. De plus, un emplacement pour le chargement/déchargement doit être prévu.
- Dans le cas de constructions à usage de bureaux ou de services, il est exigé une place de stationnement ouverte au public pour 25m² de surface de plancher.
- Pour les constructions et installations à usage hôtelier, d'accueil du public ou de restauration, si la surface de plancher est supérieure à 200m², devront être créées par bâtiment :
 - appelés à recevoir du public : 1 place par 50 m² de surface de plancher.
 - destinés à la restauration : 1 place par 50 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).
- Pour les établissements à usage d'équipement collectif, maisons de retraite et résidences personnes âgées ou assimilées, d'enseignement, halte-garderie et crèches : les prescriptions en matière de stationnement devront répondre au bon fonctionnement de la structure.

Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération pour satisfaire au besoin en stationnement des constructions ou installations projetées.

4.3 Stationnement des cycles

Pour les constructions à usage d'habitat, un emplacement d'une superficie de 1,5 m² minimum par logement est situé à proximité de l'accès de l'immeuble, en rez-de-chaussée.

Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, un emplacement adapté aux besoins doit être situé à proximité de l'accès aux établissements avec une place au minimum pour 50 m² de surface de plancher.

ZONE UE

La zone UE concerne des zones déjà urbanisées et mixtes, combinant des secteurs affectés aux équipements publics.

La composition des bâtiments et des espaces communs forme un tissu urbain ouvert. L'objectif du PLU pour l'évolution de la zone UE est :

- *d'autoriser l'implantation d'équipements publics et privés notamment en matière d'enseignement, d'activités sportives et culturelles, de tourisme/loisirs.*
- *d'intégrer de manière harmonieuse des constructions et aménagement en entrée de ville Sud, rue de Pontarlier.*

UE 1 - AFFECTATION DES ZONES ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 Dispositions générales

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, dont l'industrie et la fonction d'entrepôt.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.

1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation et qu'ils s'intègrent dans le paysage.

UE 2 – FONCTIONS URBAINES

Néant

UE 3 – MORPHOLOGIES URBAINES

3.1 Exigence d'un traitement architectural et paysager particulièrement soigné (délimitation dans la « Carte des morphologies urbaines »)

La ou les façades donnant sur les voies (ou espaces publics) ou situées sur des points hauts façonnent la ville ; elles revêtent donc une importance fondamentale. Ces façades sont identifiées au sein de la carte des morphologies urbaines et nécessitent un traitement architectural et paysager afin d'adapter l'insertion du projet dans le site.

Pour l'implantation de bâtiments neufs (démolition-reconstruction essentiellement), le projet devra veiller à **préserver voire retraiter les vues et les dégagements visuels** notamment du fait d'une localisation au contact de plusieurs voies ou encore de la topographie. Dès lors, les vues

intéressantes doivent être préservées depuis des lieux publics, tels qu'aux abords de la place de l'Europe et des portes d'entrée du Musée Peugeot, des axes structurants ou encore du coteau urbanisé du Fort Lachaux.

La ou les nouvelles façades doivent **incarner une image environnementale et contemporaine de la ville**, en jouant sur des décrochés de volumes, la qualité des matériaux mis en œuvre (aspect béton, bois, verre, acier), ainsi que la composition architecturale des ouvertures.

3.2 Hauteurs de façade (délimitation dans la « Carte des morphologies urbaines »)

Dispositions générales

Les hauteurs de façade identifiées au sein de la « Carte des morphologies urbaines » sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère. La hauteur des annexes est également calculée du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Hauteur de façade maximale

La hauteur maximale est fixée à 10 m (égout du toit ou acrotère). La hauteur des constructions annexes autorisées ne peut excéder 2,50 mètres (égout du toit ou acrotère).

UE 4 - STATIONNEMENT

4.1 Stationnement des véhicules automobiles

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

4.2 Normes de stationnement

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Pour les établissements à usage d'équipement collectif, maisons de retraite et résidences personnes âgées ou assimilées, d'enseignement, halte-garderie et crèches : les prescriptions en matière de stationnement devront répondre au bon fonctionnement de la structure.

Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération pour satisfaire au besoin en stationnement des constructions ou installations projetées.

4.3 Stationnement des cycles

Pour les constructions à usage d'habitat, un emplacement d'une superficie de 1,5 m² minimum par logement est situé à proximité de l'accès de l'immeuble, en rez-de-chaussée.

Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, un emplacement adapté aux besoins doit être situé à proximité de l'accès aux établissements avec une place au minimum pour 50 m² de surface de plancher.

ZONE UX

La zone UX est destinée principalement à des activités artisanales, industrielles, d'hébergement hôtelier et touristique et de services, concernés par les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le secteur « Entrée de ville Sud ».

L'objectif du PLU pour l'évolution de la zone UX est de maintenir le tissu d'activités mixte des entrées de ville, côté rue de Pontarlier et rue d'Epinal, et d'intégrer de manière harmonieuse des constructions et aménagements.

*La zone UX est concernée par le **risque d'inondation** faisant l'objet d'un plan de prévention des risques inondations (PPRI) Doubs Allan. Ce risque fait l'objet d'une trame spécifique au plan de zonage du PLU. Sur les parcelles concernées, les prescriptions du PPRI devront être respectées. (cf. Titre II du présent règlement paragraphe 2.)*

UX 1 - AFFECTATION DES ZONES ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 Dispositions générales

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant pas les dispositions de l'article 1.2 ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés ne respectant pas les dispositions de l'article 1.2.

1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le maintien en place des installations existantes classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, ainsi que les dépôts de matériel nécessaires aux activités, sous réserve qu'elles ne créent aucune nuisance pour le voisinage ;
- Pour les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à enregistrement ou à déclaration :
 - la modification ou extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients ;
 - les nouvelles implantations, sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières et que des précautions soient prises pour réduire les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés

en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation et qu'ils s'intègrent dans le paysage.

UX 2 – FONCTIONS URBAINES

Secteur de mixité des fonctions (*délimitation dans la « Carte de mixité des fonctions »*)

Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, activités de de services sont autorisées à la condition que les activités accueillies soient compatibles avec l'environnement d'équipements publics.

UX 3 – MORPHOLOGIES URBAINES

3.1 Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent respecter le recul d'implantation du bâti du volume principal indiqué. Le cas échéant, les constructions doivent s'implanter dans un recul de 0 à 5 mètres de l'alignement de toutes les voies publiques.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les projets d'extension et de surélévation, les constructions en second rang.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans

les cas suivants :

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble ou lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux, nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).

3.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, en limite de zone destinée à l'habitat une marge d'isolement de 25 mètres doit être respectée par les installations soumises à autorisation. Les autres devront respecter une marge d'isolement de 15 mètres.

Dans le but de faciliter l'implantation de petites activités artisanales et de bureaux, la construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est néanmoins autorisée, s'il n'en résulte pas pour les parcelles voisines une privation d'ensoleillement et pour des bâtiments de faible importance dont la hauteur n'excède pas 4 mètres.

3.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges de

reculement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

3.4 Exigence d'un traitement architectural et paysager particulièrement soigné (délimitation dans la « Carte des morphologies urbaines »)

La ou les façades donnant sur les voies (ou espaces publics) façonnent la ville ; elles revêtent donc une importance fondamentale. Ces façades sont identifiées au sein de la carte des morphologies urbaines et nécessitent un traitement architectural et paysager afin d'adapter l'insertion du projet dans le site.

Bâtiments neufs

Pour l'implantation de bâtiments neufs (démolition-reconstruction essentiellement), toute opération devra veiller à proposer une conception architecturale cohérente avec son contexte s'agissant de :

- l'aspect des constructions par les volumes, toitures, matériaux et couleurs, en privilégiant les tons gris,
- l'aspect et l'intégration à l'ensemble des installations extérieures et superstructures visibles,
- la végétalisation et l'organisation des abords et des clôtures en fonction de l'aspect des constructions et des installations extérieures.

Les bâtiments d'activités présentent des teintes sombres, éteintes (non pures) dans un camaïeu de couleurs naturelles du paysage (vert-gris, bleu-anthracite, bois clair/vieilli,...) ou grises (moyen, anthracite) avec un aspect mat.

Les couleurs vives ne peuvent être utilisées que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Un bâtiment de surface importante et de volume simple peut associer en façade plusieurs matériaux afin d'alléger un aspect visuel monotone.

Les bâtiments de stockage doivent être fermés et intégrés au bâtiment principal.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires...) sont implantés sur les toitures s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, ou a posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de la zone.

Bâtiments existants

Pour les bâtiments existants (réhabilitation ou ravalement de façades, la surélévation ou extension d'une construction existante), une vigilance sera portée essentiellement :

- aux matériaux et couleurs utilisées qui seront sobres.
- à l'ajout d'éléments techniques en saillie de la façade, qui doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

3.5 Hauteurs de façade (délimitation dans la « Carte des morphologies urbaines »)

Dispositions générales

Les hauteurs de façade identifiées au sein de la « Carte des morphologies

urbaines » sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 10 mètres, la façade est décomposée en élément de 10 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 6 mètres étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués.

Hauteur de façade maximale

Lorsque le schéma et/ou la partie écrite de l'orientation d'aménagement et de programmation (susvisés en zone UX au « Plan de zonage général ») le précisent, les constructions doivent respecter la hauteur maximale indiquée. Le cas échéant, la hauteur maximale est fixée à 10 m (égout du toit ou acrotère).

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

En cas de construction existante dont la hauteur dépasse la hauteur maximale de façade, les travaux de réhabilitation et les extensions limitées sont autorisés sans toutefois dépasser les hauteurs des volumes existants.

3.6 Emprise au sol

Dans le périmètre de l'OAP « Entrée de ville », conformément aux prescriptions du PPRi Doubs-Allan, l'emprise au sol des constructions n'excèdera pas la surface actuelle des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

UX 4 - STATIONNEMENT

4.1 Stationnement des véhicules automobiles

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

4.2 Normes de stationnement

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé :

- Dans le cas d'équipements commerciaux soumis à exploitation commerciale, l'emprise au sol du stationnement est de 0,75 fois la surface de plancher des surfaces affectées au commerce. De plus, un emplacement pour le chargement/déchargement doit être prévu.
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services, les constructions et installations à usage hôtelier, d'accueil du public ou de restauration, ou encore les établissements à usage d'équipement collectif, maisons de retraite et résidences personnes âgées ou assimilées, d'enseignement, halte-garderie et crèches : les prescriptions en matière de stationnement devront répondre au bon fonctionnement de la structure.

Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération pour satisfaire au besoin en stationnement des constructions ou installations projetées.

4.3 Stationnement des cycles

Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, un emplacement adapté aux besoins doit être situé à proximité de l'accès aux établissements avec une place au minimum pour 50 m² de surface de plancher.

ZONE UZ

La zone UZ est destinée aux activités à dominante industrielle, concernée par la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) notamment soumises à autorisation.

L'objectif du PLU est de conforter cette zone et d'intégrer de manière harmonieuse des constructions et aménagements.

*La zone UZ est concernée par le **risque d'inondation** faisant l'objet d'un plan de prévention des risques inondations (PPRI) Doubs Allan. Ce risque fait l'objet d'une trame spécifique au plan de zonage du PLU. Sur les parcelles concernées, les prescriptions du PPRI devront être respectées. (cf. Titre II du présent règlement paragraphe 2.)*

UZ 1 - AFFECTATION DES ZONES ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 Dispositions générales

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ne respectant pas les dispositions de l'article 1.2,
- Commerce et activités de service.

1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux des entreprises ;
- Le maintien en place des installations existantes classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, ainsi que les dépôts de matériel nécessaires aux activités, sous réserve qu'elles ne créent aucune nuisance pour le voisinage ;
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation et qu'ils s'intègrent dans le paysage.

UZ 2 - FONCTIONS URBAINES

Néant

UZ 3 – MORPHOLOGIES URBAINES

3.1 Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres de l'alignement de toutes les voies publiques.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les projets d'extension et de surélévation.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble ou lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux, nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).

3.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, en limite de zone destinée à l'habitat une marge d'isolement de 25 mètres doit être respectée par les installations soumises à autorisation. Les autres devront respecter une marge d'isolement de 15 mètres.

Dans le but de faciliter l'implantation de petites activités artisanales et de bureaux, la construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est néanmoins autorisée, s'il n'en résulte pas pour les parcelles voisines une

privation d'ensoleillement et pour des bâtiments de faible importance dont la hauteur n'excède pas 4 mètres.

3.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges de reculement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à 5 mètres.

3.4 Qualité architecturale et paysagère

Bâtiments neufs

Pour l'implantation de bâtiments neufs (démolition-reconstruction essentiellement), toute opération devra veiller à proposer une conception architecturale cohérente avec son contexte s'agissant de :

- l'aspect des constructions par les volumes, toitures, matériaux et couleurs, en privilégiant les tons gris,
- l'aspect et l'intégration à l'ensemble des installations extérieures et superstructures visibles
- la végétalisation et l'organisation des abords et des clôtures en fonction de l'aspect des constructions et des installations extérieures.

Les bâtiments d'activités présentent des teintes sombres, éteintes (non pures) dans un camaïeu de couleurs naturelles du paysage (vert-gris, bleu-anthracite, bois clair/vieilli,...) ou grises (moyen, anthracite) avec un aspect mat.

Les couleurs vives ne peuvent être utilisées que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes. Le blanc est interdit.

Un bâtiment de surface importante et de volume simple peut associer en façade plusieurs matériaux afin d'alléger un aspect visuel monotone.

Les bâtiments de stockage doivent être fermés et intégrés au bâtiment principal.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires...) sont implantés sur les toitures s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, ou a posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de la zone.

Bâtiments existants

Pour les bâtiments existants (réhabilitation ou ravalement de façades, la surélévation ou extension d'une construction existante), une vigilance sera portée essentiellement :

- aux matériaux et couleurs utilisées qui seront sobres.
- à l'ajout d'éléments techniques en saillie de la façade, qui doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

3.5 Hauteurs de façade (délimitation dans la « Carte des morphologies urbaines »)

Dispositions générales

Les hauteurs de façade identifiées au sein de la « Carte des morphologies urbaines » sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Hauteur de façade maximale

La hauteur maximale est fixée à 25 m (égout du toit ou acrotère).

En cas de construction existante dont la hauteur dépasse la hauteur maximale de façade, les travaux de réhabilitation et les extensions limitées sont autorisés sans toutefois dépasser les hauteurs des volumes existants.

UZ 4 - STATIONNEMENT

4.1 Stationnement des véhicules automobiles

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

4.2 Normes de stationnement

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé :

- Dans le cas de constructions à usage de bureaux ou de services, il est exigé une place de stationnement ouverte au public pour 25m² de surface de plancher.

- Pour les établissements à usage d'équipement collectif, halte-garderie et crèches : les prescriptions en matière de stationnement devront répondre au bon fonctionnement de la structure.

Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération pour satisfaire au besoin en stationnement des constructions ou installations projetées.

4.3 Stationnement des cycles

Pour les constructions à usage d'habitat, un emplacement d'une superficie de 1,5 m² minimum par logement est situé à proximité de l'accès de l'immeuble, en rez-de-chaussée.

Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, un emplacement adapté aux besoins doit être situé à proximité de l'accès aux établissements avec une place au minimum pour 50 m² de surface de plancher.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AU

ZONE AU

La zone AU correspond à des espaces déjà bâtis à faire muter, concernés par les dispositions de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation pour le secteur « Cœur de ville ».

*La zone UA est concernée par le **risque d’inondation** faisant l’objet d’un plan de prévention des risques inondations (PPRI) Doubs Allan. Ce risque fait l’objet d’une trame spécifique au plan de zonage du PLU. Sur les parcelles concernées, les prescriptions du PPRI devront être respectées. (cf. Titre II du présent règlement paragraphe 2.)*

AU 1 - AFFECTATION DES ZONES ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 Dispositions générales

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Industrie ;
- Fonction d'entrepôt ne respectant pas les dispositions de l'article 1.2.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE) ne respectant pas les dispositions de l'article 1.2 ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés ne respectant pas les dispositions de l'article 1.2.

1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent. Sous conditions, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le maintien en place des installations existantes classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, ainsi que les dépôts de matériel nécessaires aux activités, sous réserve qu'elles ne créent aucune nuisance pour le voisinage ;
- Pour les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à enregistrement ou à déclaration :
 - la modification ou extension des bâtiments existants à la date d’approbation du PLU, sous réserve qu’il n’en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients ;
 - les nouvelles implantations, sous réserve qu’elles soient liées à l’activité urbaine, qu’elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières et que des précautions soient prises pour réduire les nuisances ;
- Les constructions nouvelles d’entrepôts, à condition qu’elles constituent le complément d’une activité située sur le même tènement ainsi que les travaux sur les entrepôts existants ;
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d’inondation et qu'ils s'intègrent dans le paysage.

AU 2 – FONCTIONS URBAINES

Secteur de mixité des fonctions *(délimitation dans la « Carte de mixité des fonctions »)*

Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, activités de services sont autorisées à la condition que les activités accueillies soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et d'équipements publics.

AU 3 – MORPHOLOGIES URBAINES

3.1 Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Dispositions générales

Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 0 à 6 mètres par rapport à l'alignement.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions en second rang.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble ou lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment

(ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux, nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

3.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implantent :

- soit en limite(s) séparative(s) latérale(s), directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction (garage par exemple) et notamment si le bâti est en ordre continu ou semi-continu ;
- soit en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

Toutefois, un recul minimum de 3 mètres peut être imposé dans les cas suivants :

- sur les limites séparatives formant le fond de parcelle,
- lorsque les constructions sont situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton.

Enfin, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- concernant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou encore les constructions accessoires (abris de jardin, bûchers, garages, auvents, piscines,...) au bâtiment principal ;
- dans le cadre d'une isolation des façades par l'extérieur pour l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

3.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie

d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, tels que notamment les magasins et les bureaux, sont soumises aux mêmes règles d'espacement que celles-ci, dans la mesure où elles peuvent être assimilées, par leur mode d'occupation et d'éclairément, à des habitations.

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges de reculement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

3.4 Exigence d'un traitement architectural et paysager particulièrement soigné (délimitation dans la « Carte des morphologies urbaines »)

Des règles spécifiques sont définies dans le schéma et la partie écrite de l'orientation d'aménagement et de programmation (« Carte des morphologies urbaines »).

3.5 Hauteurs de façade (délimitation dans la « Carte des morphologies urbaines »)

Dispositions générales

Les hauteurs de façade identifiées au sein de la « Carte des morphologies urbaines » sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère. La hauteur des annexes est également calculée du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions.

La hauteur des constructions annexes autorisées ne peut excéder 2,50 mètres (égout du toit ou acrotère).

3.6 Emprise au sol

En compatibilité avec le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- les constructions seront réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ;
- les programmes de logements en construction neuve doivent être compatibles avec le nombre de logements, ainsi que la typologie de logements définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation, à savoir les logements individuels, mitoyens, groupés, intermédiaires et/ou collectifs.

Néanmoins, des éléments de programmation ainsi que des caractéristiques urbaines et/ou architecturales différentes de celles décrites dans l'OAP pourront être autorisés sous réserve de respecter la philosophie générale de l'OAP « Cœur de ville » et que des justifications techniques et/ou architecturales et/ou urbaines soient apportées.

AU 4 - STATIONNEMENT

4.1 Stationnement des véhicules automobiles

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places. Toutefois, afin de ne pas

bloquer les opérations de réhabilitation du tissu urbain existant, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le nombre de places de stationnement imposé dans le présent article, les exigences pourront être diminuées.

4.2 Normes de stationnement

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que pour les divisions d'immeubles (habitations, bureaux, commerces,...) avec réalisation de travaux intérieurs en vue d'une redistribution d'appartements non soumis à autorisation d'urbanisme (hors extensions) : minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place de stationnement par logement, au sein de l'espace clôturé.

Les opérations d'ensemble doivent intégrer des places visiteurs, à raison de : • parcelle individuelle : 1 place « visiteur » hors clôture • opération d'une densité de 35 logements à l'hectare ou plus : 1 place pour 5 logements pour les véhicules visiteurs.

- Dans le cas d'équipements commerciaux soumis à exploitation commerciale, l'emprise au sol du stationnement est de 0,75 fois la surface de plancher des surfaces affectées au commerce. De plus, un emplacement pour le chargement/déchargement doit être prévu.
- Dans le cas de constructions à usage de bureaux ou de services, il est exigé une place de stationnement ouverte au public pour 25m² de surface de plancher.

- Pour les constructions et installations à usage hôtelier, d'accueil du public ou de restauration, si la surface de plancher est supérieure à 200m², devront être créées par bâtiment :
 - appelés à recevoir du public : 1 place par 50 m² de surface de plancher.
 - destinés à la restauration : 1 place par 50 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).
- Pour les établissements à usage d'équipement collectif, maisons de retraite et résidences personnes âgées ou assimilées, d'enseignement, halte-garderie et crèches : les prescriptions en matière de stationnement devront répondre au bon fonctionnement de la structure.

Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération pour satisfaire au besoin en stationnement des constructions ou installations projetées.

4.3 Stationnement des cycles

Pour les constructions d'opérations d'une densité de 35 logements à l'hectare ou plus, un emplacement d'une superficie de 1,5 m² minimum par logement est situé à proximité de l'accès de l'immeuble, en rez-de-chaussée.

Pour les constructions à usage d'habitation et à destination de populations séniors, le nombre de stationnements pour les cycles pourra déroger à la règle décrite ci-dessus sous réserve de proposer un nombre de stationnements cycles adapté (ex : visiteurs) et situé à proximité de l'accès de l'immeuble, en rez-de-chaussée.

Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, un emplacement adapté aux besoins doit être situé à proximité de l'accès aux établissements avec une place au minimum pour 50 m² de surface de plancher.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

N

NE

NF

NH

ZONE N

La zone Naturelle et forestière (N) correspond aux secteurs de la commune, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit encore pour prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales.

Dans la zone N, 3 secteurs sont identifiés :

- NE correspondant à la valorisation naturelle et de sport/loisirs de la plaine de la Savoureuse,
- NF correspondant à l'aménagement en belvédère du site du Fort Lachaux,
- NH correspondant à une zone d'implantation d'annexes et d'extension autour d'une habitation isolée sur la partie sommitale du Fort Lachaux.

La zone N est concernée par le **risque d'inondation** faisant l'objet d'un plan de prévention des risques inondations (PPRI) Doubs Allan. Ce risque fait l'objet d'une trame spécifique au plan de zonage du PLU. Sur les parcelles concernées, les prescriptions du PPRI devront être respectées. (cf. Titre II du présent règlement paragraphe 2.)

Elle est également concernée par le **risque de glissement de terrain**, cartographié par une trame spécifique au plan de zonage du PLU. Sur les parcelles concernées, en cas de construction et d'extension, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique visant à définir les caractéristiques du sol, sa vulnérabilité face à l'aléa glissement de terrain

et les dispositions constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des constructions (cf. Titre II du présent règlement paragraphe 2.)

N 1 - AFFECTATION DES ZONES ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 Dispositions générales

En zone N et secteurs NE, NF et NH, sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes le stockage de matériel des CUMA.

1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En zone N, sont admis sous conditions et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site, les installations, ouvrages et travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement et au risque d'inondation.

En secteur NE, sont admis sous conditions et sous réserve du respect des dispositions du PPRI Doubs-Allan:

- Les aménagements d'espaces publics de plein air, y compris les

constructions limitées aux locaux sanitaires et techniques indispensables à l'activité de plein air,

- La démolition-reconstruction des cabanes de jardins familiaux à condition de ne pas augmenter leur nombre total et de les ancrer au sol,
- Les aménagements publics, légers et limités en superficie du type kiosques, auvents, WC publics ainsi que l'ensemble du mobilier urbain, sans nécessaire respect de la cote de référence, mais à condition de les ancrer au sol,
- Les aires de stationnement non souterraines,
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut et d'être, dans leur partie située sous la cote de référence, transparentes, c'est-à-dire perméables à 80 % dans le sens du plus grand écoulement afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les plantations, à l'exclusion des essences caractérisées par la fragilité de leur enracinement ou de leur cime,
- Les installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux : pylônes, postes de transformation, stations de pompage, postes de relèvement,
- Les travaux d'aménagements hydrauliques destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou la qualité du milieu récepteur, ou à réduire les risques, à condition de respecter la réglementation en vigueur par ailleurs,
- Les travaux d'infrastructure publique (voiries, réseaux divers),
- L'aménagement dans le volume existant et la surélévation des constructions existantes à usage de logement, sans création de nouveau logement, dans le respect des dispositions du PPRi Doubs-Allan.

En secteur NF, sont admis sous conditions :

- Les aménagements d'espaces publics de plein air, de parcours sportif et d'aménagement de belvédères, y compris les

constructions limitées aux locaux sanitaires et techniques indispensables à l'activité de plein air,

- Les aménagements publics, légers et limités en superficie du type kiosques, auvents, table d'orientation ainsi que l'ensemble du mobilier urbain,
- la restauration et l'aménagement du bâti existant à la date d'approbation du PLU, ainsi que ses extensions et annexes si elles sont bien intégrées au paysage et respectent les dispositions définies.

En secteur NH, sont admis sous conditions, la restauration et l'aménagement de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, ainsi que ses extensions et annexes si elles sont bien intégrées au paysage et respectent les dispositions définies.

N 2 : FONCTIONS URBAINES

Secteur de mixité des fonctions (*délimitation dans la « Carte de mixité des fonctions »*)

Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, activités de services sont autorisées à la condition que les activités accueillies soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et d'équipements publics.

N 3 : MORPHOLOGIES URBAINES

3.1 Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

En secteur NE, les constructions doivent s'implanter harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade existante à la date d'approbation du PLU. L'implantation des kiosques, auvents, sanitaires est libre.

En secteurs NF et NH, les constructions doivent s'implanter soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies publiques

ou privées ouvertes à la circulation publique, soit selon l'ordonnancement architectural existant.

3.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

En secteur NE, l'implantation des kiosques, auvents, sanitaires est libre.

En secteurs NF et NH, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, le recul existant pouvant être réduit de 50 cm au maximum.

Les constructions de faible emprise au sol et de hauteur limitée comme les abris de jardin peuvent être librement implantées si elles sont bien intégrées dans le site.

3.3 Exigence d'un traitement architectural et paysager particulièrement soigné (délimitation dans la « Carte des morphologies urbaines »)

La ou les façades donnant sur les voies (ou espaces publics) ou situées sur des points hauts façonnent la ville ; elles revêtent donc une importance fondamentale. Ces façades sont identifiées au sein de la « Carte des morphologies urbaines » et nécessitent un traitement architectural et paysager afin d'adapter l'insertion du projet dans le site.

3.5 Hauteurs de façade (délimitation dans la « Carte des morphologies urbaines »)

Dispositions générales

Les hauteurs de façade identifiées au sein de la « Carte des morphologies urbaines » sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère. La hauteur des annexes est également calculée du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Hauteur de façade maximale

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

La hauteur des constructions annexes autorisées ne peut excéder 2,50 mètres (égout du toit ou acrotère).

3.6 Emprise au sol

En secteur NF, l'extension limitée, attenante, de l'emprise au sol des constructions existantes est autorisée sous conditions de respect de l'une des deux limites suivantes la moins contraignante :

- 25 m² de plus par rapport à l'emprise à la date d'approbation du PLU,
- 10 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU.

De plus, une annexe peut être implantée à condition que sa surface de plancher soit inférieure à 25 m² et dans la limite d'une par propriété.

En secteur NH, l'extension limitée, attenante, de l'emprise au sol des constructions existantes à usage de logement est admise à raison de 25 m² supplémentaires par rapport à l'emprise à la date d'approbation du PLU. De plus, une annexe peut être implantée à condition que sa surface de plancher soit inférieure à 25 m² et dans la limite d'une par propriété.

N 4 - STATIONNEMENT

4.1 Stationnement des véhicules automobiles

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

4.2 Normes de stationnement

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, notamment pour les établissements à usage d'équipement collectif, maisons de retraite et résidences personnes âgées ou assimilées, d'enseignement, halte-garderie et crèches, les prescriptions en matière de stationnement devront répondre au bon fonctionnement de la structure.

4.3 Stationnement des cycles

Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, un emplacement adapté aux besoins doit être situé à proximité de l'accès aux établissements avec une place au minimum pour 50 m² de surface de plancher.

LEXIQUE DEFINITIONS ET PRECISIONS SUR L'APPLICATION DES REGLES

A

Abri de jardin :

construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès :

partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie. L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère :

partie supérieure d'un mur de façade, masquant la couverture en partie ou en totalité, constituant un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie, généralement dans le cas de toitures terrasses.

Affouillement :

au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. Il est, selon les zones, réglementé par le Plan de Prévention des Risques.

Alignement :

l'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexe :

construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri à vélo, remise à bois, local poubelles...
- ne pas être contiguë à une construction principale.

Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Arbres à haute tige :

végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

B

Bâtiment :

volume construit, avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités y compris les parties en sous-sols.

C

Changement de destination :

il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des cinq destinations identifiées par le Code de l'Urbanisme (voir Destinations).

Clôture :

ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé.

Construction principale :

bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Desserte :

infrastructure carrossable et aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situés hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

D

Destinations des constructions

Conformément aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, le présent règlement distingue cinq destinations des constructions suivantes et sous-destinations ou sous-secteurs :

Exploitation agricole et forestière

Cette destination comprend les sous-secteurs: *exploitation agricole, exploitation forestière.*

Habitation

Cette destination comprend deux sous-secteurs, à la fois les *logements et les hébergements.*

Commerce et activités de service

Cette destination comprend six sous-secteurs, à la fois :

- *artisanat et commerce de détail :*
- *restauration,*
- *commerce de gros,*
- *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,*
- *hébergement hôtelier et touristique*
- *cinéma.*

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Cette destination comprend six sous-secteurs, à la fois :

- *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,*
- *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,*
- *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,*
- *salles d'art et de spectacles,*
- *équipements sportifs,*
- *autres équipements recevant du public.*

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Cette destination comprend six sous-secteurs, à la fois :

- *industrie*
- *entrepôt*
- *bureau*
- *centre de congrès et d'exposition.*

E

Egout de toit :

limite ou ligne basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Emplacement réservé :

Le « plan de zonage général » délimite des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction et tout aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme répertoriés dans la pièce « Liste des emplacements réservés ».

Emprise au sol :

projection verticale au sol des constructions, exception faite des éléments de modénature (élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche) ou architecturaux inférieurs ou égaux à 50 cm de débord (tels que balcons, débords de toiture).

Emprises publiques :

tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (tels que parkings de surface, places et placettes). Constituent également des emprises publiques les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics et autres squares.

Espaces verts :

tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Ne sont ainsi pas comptabilisés les espaces verts surplombés par un ouvrage.

Exhaussement :

opération de terrassement consistant à surélever le sol naturel pour niveler ou rehausser une surface

Extension :

augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par surélévation.

→ *Surélévation :*

travaux réalisés sur une construction existante ayant pour effet d'augmenter sa hauteur sans modification de l'emprise au sol.

F

Façade :

désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et des parties enterrées).

→ *Façade d'un terrain :*

limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

Front bâti continu :

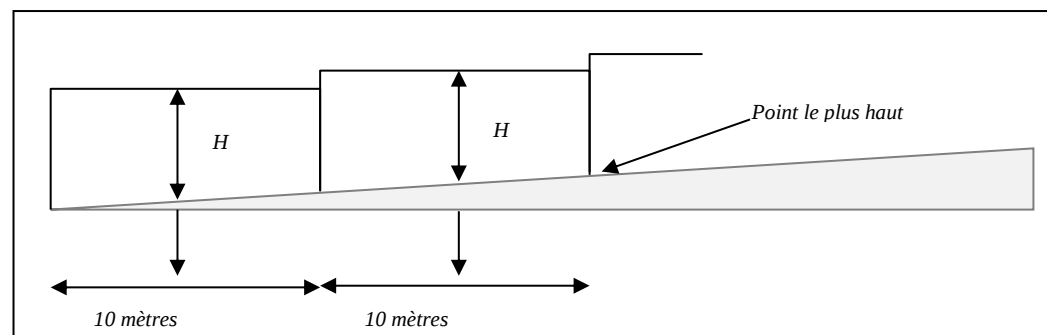
lorsque la succession des constructions le long d'une même voie constitue une bande ininterrompue : les constructions sont contiguës aux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Par opposition, l'ordre peut être « discontinu » lorsque la construction n'est contiguë à aucune des limites séparatives latérales, ou « semi-continu », lorsque la construction est contiguë à une seule des deux limites séparatives latérales.

H

Hauteur maximale des constructions en cas de terrain en pente

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 10 mètres, la façade est décomposée en élément de 10 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 6 mètres étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués.



I

Îlot :

l'îlot est une partie du territoire, d'un quartier, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées.

Infrastructures :

parties intérieures d'une construction, fondations.

Généralement spécifiques d'un mode de transport, les infrastructures sont également les ouvrages, équipements techniques, matériels, parties internes d'une structure nécessaire à l'élaboration de la plate-forme des routes, des voies ferrées,... Par extension, l'infrastructure peut constituer la totalité du système de transport.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la voie. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter le règlement de voirie.

Peuvent être considérées comme façade, les murs d'une hauteur supérieure à 1,80 mètres, les porches ou tout autre ouvrage susceptible d'assurer la continuité du bâti.

Lorsque le terrain d'assiette du projet a des limites en contact direct avec plusieurs voies, la répartition sur chaque voie des façades des bâtiments projetés n'est pas imposée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

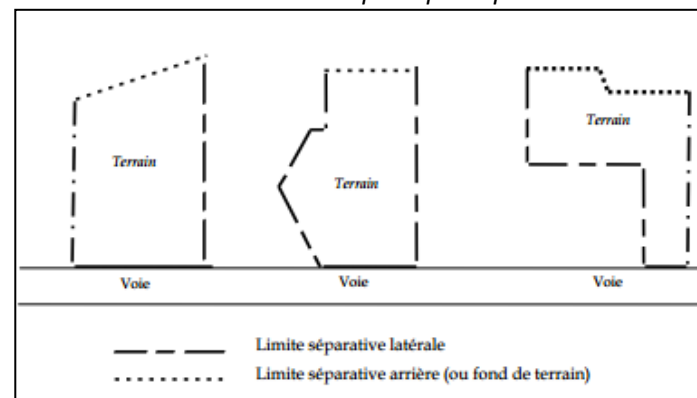
Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative.

N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

→ *Limites séparatives :*

tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire qui le sépare d'une unité foncière contigüe appartenant à un autre propriétaire. Il existe deux types de limites séparatives :

- *la limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.*
- *la limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie.*



Installations classées pour la protection de l'environnement :

installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Les carrières sont assimilées à des installations classées.

Les installations classées ne constituent pas une destination « au sens du code de l'urbanisme » ; elles sont donc admises dans toutes les zones sous réserve des prescriptions de la loi ci-dessus, de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et des dispositions particulières du présent règlement.

L

Lotissement :

constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

M

Marges de recul :

prescriptions imposant l'implantation des constructions à une distance soit comprise entre deux valeurs soit minimale, par rapport à l'axe de la voie. Elles sont justifiées au regard des critères de nuisances, de sécurité, ainsi que de la qualité architecturale et des paysages.

N

Niveau :

étage d'une construction, y compris le rez-de-chaussée (une mezzanine qui ne couvre qu'une partie d'un niveau est un aménagement intérieur qui n'ajoute aucun étage et ne constitue pas un niveau).

O

Opération (d'aménagement) d'ensemble :

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du Code de l'Urbanisme, les Zones d'Aménagement Concerté, les lotissements, les Associations Foncières Urbaines, dans la mesure où ces opérations garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone.

Orientation d'aménagement et de Programmation (O.A.P.) :

Les OAP, pièce du document du PLU, fixent, dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, la trame verte et bleue et les déplacements. Les projets doivent être compatibles avec les OAP.

P

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) :

le PADD, pièce du document du P.L.U., définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et de préservation ou de remise en état forestiers et des continuités écologiques.

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.i.) :

l'objet du PPRi, qui relève de la responsabilité de l'Etat, est de cartographier les zones soumises aux risques naturels (inondation par ruissellement, par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe phréatique et mouvements de terrain) et d'y définir des contraintes d'urbanisme, de construction et de gestion qui s'appliqueront au bâti existant et futur. Il permet également de définir des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à prendre par les particuliers et les collectivités territoriales. Ce document est annexé au P.L.U. en tant que servitude d'utilité publique.

Pleine terre :

ensemble des sols du jardin d'un terrain non occupés par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès permettant la réalisation de plantations en pleine terre.

S

Surface de plancher :

la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau closes et couvertes d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des murs (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

Sol naturel :

sol existant avant travaux.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il doit être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières. Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées au maximum.

Les stationnements doivent être conformes aux normes minimales énoncés pour les différentes zones.

Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation et en nombre de places de stationnement par tranche de surface de plancher pour les autres destinations.

En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ; une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

Pour les établissements comportant des locaux consacrés à plusieurs des destinations ci-dessus et sur justification d'une utilisation non simultanée de ceux-ci, le service instructeur effectuera un calcul du nombre d'emplacements de stationnement exigé pour chaque cas de figure et appliquera le plus défavorable au pétitionnaire.

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

T**Terrain (ou unité foncière ou lot ou îlot de propriété) :**

bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, destiné à recevoir une construction.

V**Voie privée**

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (plusieurs) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif du (des) propriétaire(s) desservi(s) ; dans ce cas, un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie publique.

Voie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Constitue une voie au sens de la présente définition, tout espace qui permet le passage ordinaire des véhicules et notamment de ceux assurant une mission de service public (service de collecte des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie, de distribution du courrier,...).

Voirie (largeur)

La largeur d'une voirie s'entend comme comprenant non seulement à la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi aux parties de l'emprise réservées aux modes actifs.