

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé

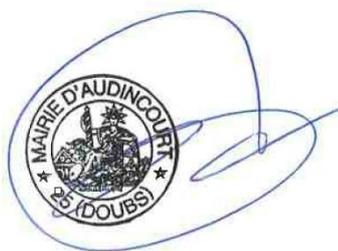


3d Règlement

Modification n°3 approuvée par délibération du conseil municipal du 11 septembre 2023

Le Maire,

Visa Sous-Préfecture



SOUS-PREFECTURE
25 SEP. 2023
MONTBELIARD



ÉLABORATION approuvée par délibération
du Conseil Municipal du 9 novembre 2015



SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	3
CHAPITRE I - ZONE UA.....	7
CHAPITRE II - ZONE UB.....	23
CHAPITRE III - ZONE UC.....	39
CHAPITRE IV - ZONE UX.....	57
CHAPITRE V - ZONE UY.....	67
CHAPITRE VI - ZONE UZ.....	79
CHAPITRE VII - ZONE AU.....	89
CHAPITRE VIII - ZONE A.....	101
CHAPITRE IX - ZONE N.....	107
ANNEXES.....	113
REGLES GENERALES D'URBANISME.....	116
DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER.....	117
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL.....	118
ESPACES BOISES CLASSES.....	119
COEFFICIENT DE BIOTOPE.....	121
ENVELOPPE DE CRUE Q 100 DU RUISSEAU.....	123
LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	124

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'AUDINCOURT délimité sur les plans de zonage conformément à la légende.

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

- 2.1.** Les règles de ce P.L.U. se substituent à celles du P.O.S. révisé le 25 mars 1998, ayant fait l'objet de 8 modifications dont la dernière a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2014.
- 2.2.** S'y ajoutent les articles R 111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexes.
- 2.3.** Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes, notamment le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Doubs et de l'Allan et le projet de Plan de Prévention des Risques Inondation du Gland, s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme. Le périmètre des PPRI est matérialisé au plan de zonage, en outre le règlement du P.L.U. rappelle l'obligation de respecter les prescriptions de ces plans de prévention.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

- 3.1.** Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres I à VI sont :
- a) la zone UA ;
 - b) la zone UB ;
 - c) la zone UC qui comprend les secteurs UCa et UCb ;
 - d) la zone UX ;
 - e) la zone UY ;

f) la zone UZ.

- 3.2. Les zones à urbaniser 2AU et 1AUa auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre VII.
- 3.3. La zone agricole A à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre VIII, comprenant le secteur Aa.
- 3.4. La zone naturelle N à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre IX, comprenant le secteur Na.

4. ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées par décision motivée du maire, en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

5. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme. *"La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment."*

A AUDINCOURT, le plan local d'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre en toutes zones.

6. REGLES DE PROSPECT (ARTICLES 6-7-8)

Ces règles ne s'appliquent pas aux pylônes et notamment aux ouvrages de transport d'électricité, aux installations techniques (poste de transformation, armoire de coupure,...) nécessaires au fonctionnement du

service de distribution d'énergie électrique. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

7. REGLES APPLICABLES EN CAS DE LOTISSEMENT

En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme sont applicables, dans le cas des lotissements, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.

8. VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Il est rappelé qu'à l'occasion de toute découverte fortuite de vestiges archéologiques quels qu'ils soient, l'auteur de la découverte est tenu de se conformer aux dispositions de la loi du 9 décembre 2004.

En matière d'archéologie préventive, s'appliquent également les dispositions des lois suivantes :

- 17 janvier 2001 et son décret d'application du 16 janvier 2002 ;
- 1^{er} août 2003 et son décret d'application du 3 juin 2004 ;
- 9 août 2004 (article 17).

Pour tout projet inclus dans la zone couverte par l'arrêté de présomption de prescriptions archéologiques, la DRAC devra être consultée au préalable.

9. RISQUE SISMIQUE

Il est rappelé que la commune d'AUDINCOURT est classée en zone de sismicité modérée au titre de la réglementation sismique, entrée en vigueur au 1^{er} mai 2011. Des règles particulières de construction s'appliquent aux bâtiments, équipements et installations.

10. RISQUE D'EBOULEMENT

Une zone potentielle de chute de pierres et de blocs est délimitée au plan de zonage, protégée de toute urbanisation nouvelle. De manière exceptionnelle la constructibilité peut y être envisagée sous réserve de réaliser une étude de l'aléa et de mise en œuvre de mesures adaptées, notamment par la mise en place d'ouvrages de protection.

Ce risque concerne les zones N et 2AU.

11. ZONE INONDABLE DU RUISSEAU ROUGE

La zone inondable du Ruisseau Rouge a été délimitée par une étude hydraulique et donne lieu à des prescriptions particulières édictées par le présent règlement du P.L.U.

CHAPITRE I - ZONE UA

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

La zone UA correspond à la partie où se trouve localisé le tissu le plus ancien de la commune. Il correspond également à la partie du territoire urbain où se trouve réunie une part significative des fonctions de centralité urbaine de la commune, donnant à cette partie du territoire un caractère de centre-ville traditionnel.

Articles

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les créations et extensions des constructions et installations soumises à déclaration ou autorisation, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère et les infrastructures de la zone.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.3. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de déchets, ferrailles et vieux matériaux,
 - les dépôts de véhicules usagés,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques.
- 1.5. Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.6. Les remblais, mouvements de terrain, terrassements qui bouleversent la topographie et portent atteinte au site et au paysage.

1.7. A l'intérieur des terrains matérialisés au plan de zonage, délimitant la zone inondable du Doubs, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Doubs et de l'Allan, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.

UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

2.1. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2.2. L'aménagement, la transformation ou l'extension des locaux artisanaux, et bâtiments d'activités existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.

2.3. Conformément à l'arrêté préfectoral en date du 8 juin 2011, les constructions exposées aux nuisances sonores le long des RD 34, 126 et 437 sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

2.4. A l'intérieur des terrains matérialisés au plan de zonage, délimitant la zone inondable du Doubs, s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation du Doubs et de l'Allan, rappelées en annexe au présent dossier.

2.5. La zone **UA** est en partie soumise aux dispositions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain approuvée le 20 juin 1989.

UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche de matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Les accès devront être aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès à la RD 437 sera étudié en accord avec le service gestionnaire de la voie.

UA 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

Les canalisations créées seront d'un diamètre minimum de 100 mm.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété les raccordements seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

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

A l'exception des effluents compatibles avec le mode de traitement des usines de dépollution, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite. Dans ce cas, un autre traitement des eaux industrielles doit être assuré, conformément aux

textes et normes français et européens en vigueur, ainsi que pour l'évacuation de leurs boues, résidus et déchets.

Le raccordement sera de type séparatif.

4.3.2. Eaux pluviales

Un principe :

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.

Des modalités d'application différenciées :

Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.

Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débourbées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont de classe A, à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures, et permettent de garantir un rejet inférieur à 5 mg/l en hydrocarbures.

Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les débourbeurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 l/s par ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

La valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter, sans débordement, une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé

de 20 l/s par ha de terrain aménagé, indiquée ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques compétents. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.

Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériaux de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage à l'égout est munie d'un clapet de protection contre le reflux d'eaux d'égout.

La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction. Cette étude, dont l'ampleur et la complexité sont proportionnelles aux surfaces aménagées, est exigée avec tout projet de ZAC, de demande de permis de lotir et de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les services techniques municipaux. Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leurs emplacements sont seuls demandés.

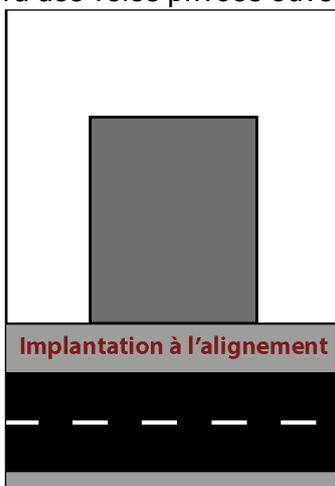
Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

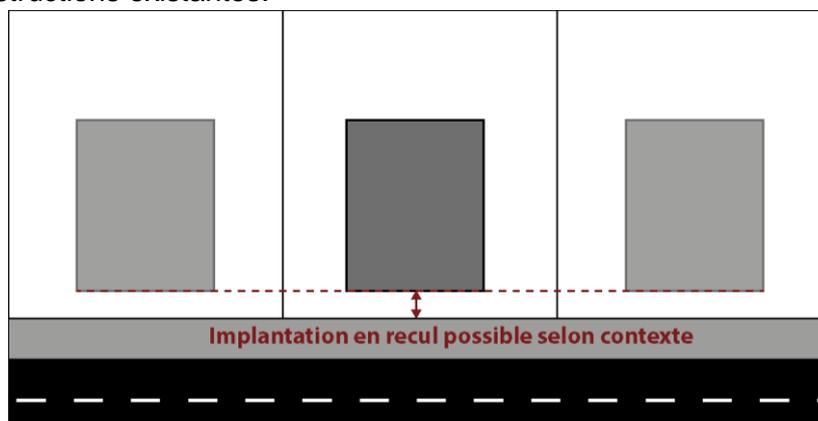
Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.



Toutefois lorsque dans la rue la majorité des constructions est implantée différemment, les constructions nouvelles peuvent être alignées sur les constructions existantes.



Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas de projet portant sur la totalité d'un îlot, ou dans le cas d'un plan d'ensemble approuvé (ZAC, lotissement, ...).

Des reculs autres peuvent également être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité ou pour préserver des vues sur les sites ou bâtiments à mettre en valeur.

- 6.2.** Pour les constructions existantes, les extensions des constructions existantes doivent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur la voie publique.
- 6.3.** Les équipements publics, les postes de transformation électrique ainsi que les éléments de construction et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite peuvent être implantés à l'alignement des voies ou en recul de cet alignement.
- 6.4.** Le surplomb du domaine public est autorisé :
 - en cas d'isolation des façades par l'extérieur ;
 - en cas de travaux sur les toitures existantes sous réserve de respecter une unité avec les toitures attenantes et de ne pas entraver la circulation automobile ;
 - en cas de travaux sur les constructions existantes comprenant des éléments en encorbellement du type balcon, corniche, galerie, oriel...

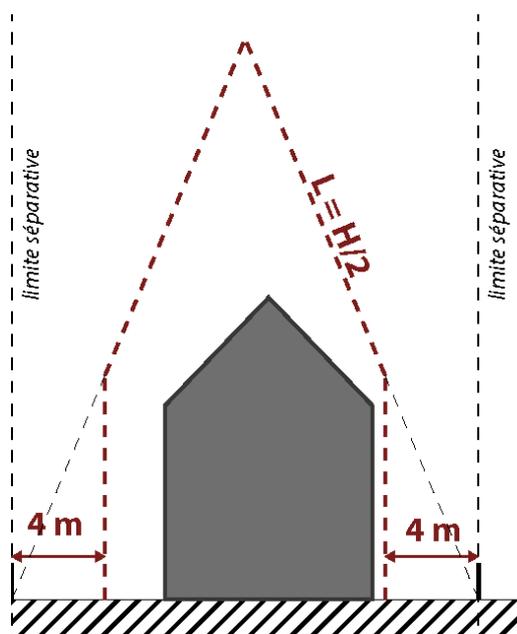
Pour les nouvelles constructions, ces éléments en saillie par rapport à l'alignement sont autorisés sous réserve :

- d'une intégration satisfaisante au paysage urbain et de ne pas entraver la circulation des véhicules ;
- de se situer à 4 mètres de hauteur minimum du niveau de la chaussée ou du trottoir.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement de la voie

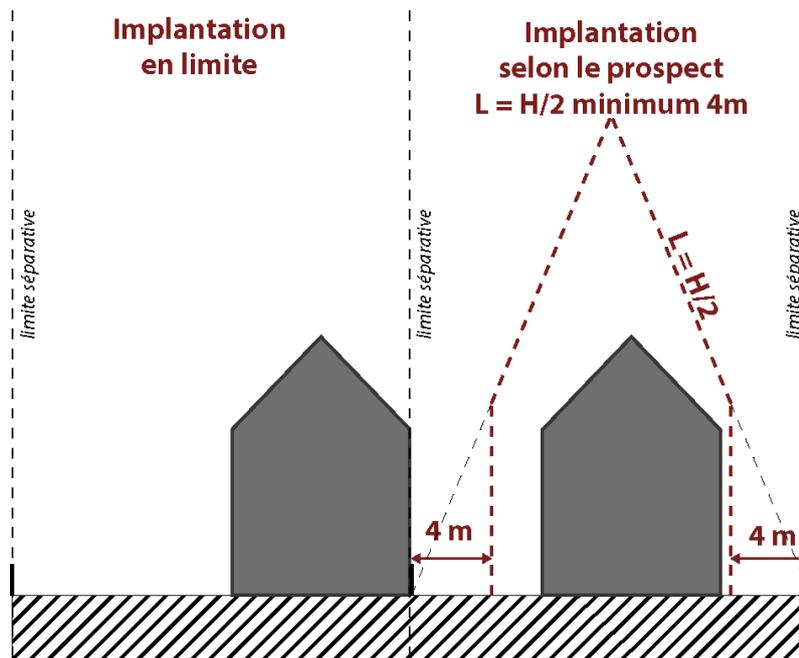
Les constructions peuvent s'implanter soit sur limites séparatives, soit à une distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($H/2$ minimum 4 mètres).



7.2. Au-delà d'une bande de 20 mètres à compter de l'alignement de la voie

La construction en limite peut être autorisée contre d'autres bâtiments déjà implantés en limite, ou dans le cas d'un plan d'ensemble approuvé (ZAC, lotissement, ...).

Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($H/2$ minimum 4 mètres).

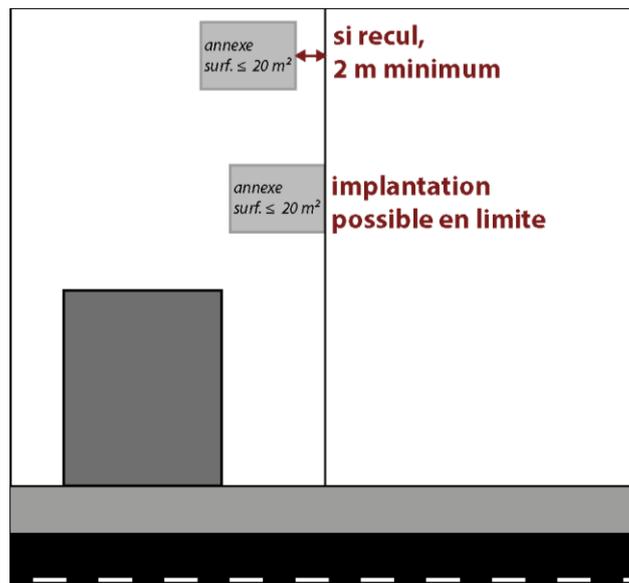


7.3. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies au paragraphe UA 7.1. et UA 7.2. :

- en cas de projet architectural commun à deux unités foncières ;
- les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites ;
- en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UA 7.1. et UA 7.2. les extensions en prolongement du plan de façade donnant sur limite séparative sont autorisées ;
- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UA 8.

7.4. Les piscines enterrées ou semi-enterrées devront s'implanter à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives.

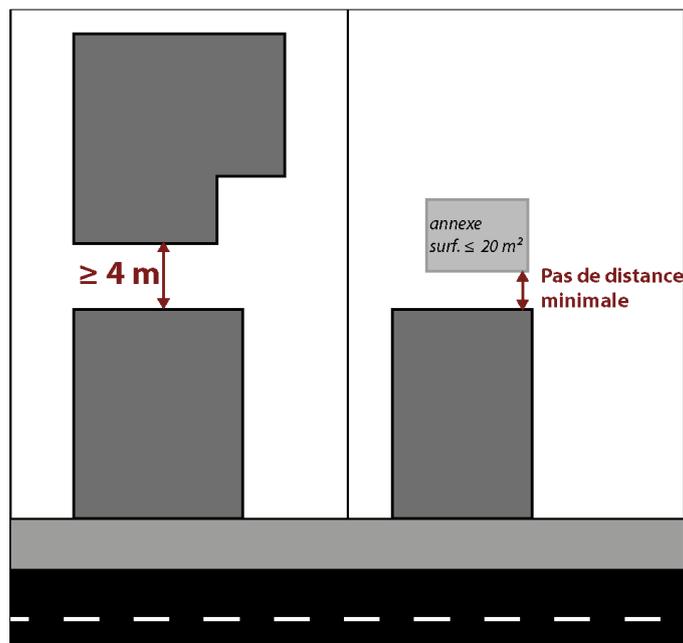
7.5. Les annexes de type abri de jardin, carport, remise...d'une emprise au sol maximale de 20 m² peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.



UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux nouvelles constructions à usage d'habitation, la distance horizontale ne peut être inférieure à 4 mètres.

Entre une construction existante et une nouvelle construction, la distance horizontale ne peut être inférieure à 4 mètres sauf pour les annexes définies à l'article 7.5.



UA 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

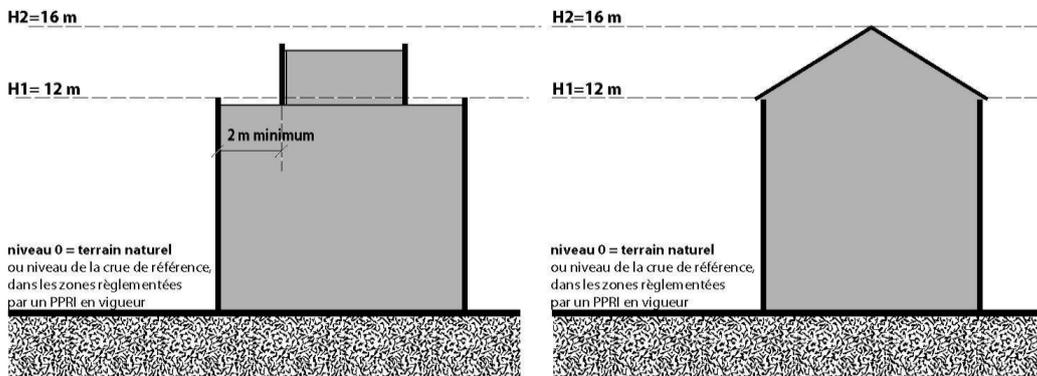
UA 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. Cas général : la hauteur maximale autorisée est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. Sont exclus du calcul de hauteur, les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise du type : cheminée, machinerie d'ascenseur, circulation verticale, ventilation mécanique, désenfumage ...

10.2. Cas particulier : dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation en vigueur, la hauteur maximale autorisée est calculée par rapport au niveau de la crue de référence.

10.3. Règle

- La hauteur H1, hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la façade principale (cf. schéma), est fixée à 12 mètres. Au-delà de cette hauteur, sont autorisés :
 - les volumes de toitures en pente
 - les volumes en retrait du nu de la façade principale, à condition que ce retrait soit de minimum 2 mètres.



La hauteur totale H2 ne devra pas dépasser 16 mètres.

- De plus, pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi-continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.
- 10.4.** En cas de bâtiment existant présentant une hauteur maximum supérieure à 16 mètres, ou une hauteur à l'égout du toit supérieure à 12 mètres, la reconstruction et les réhabilitations, réaffectations et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.

UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Bâtiments

- 11.1.** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2.** Les constructions devront présenter un aspect respectueux du caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles devront, par leur volumétrie, architecture et proportions, s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant.
- 11.3.** Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantés de manière discrète et être traités de la même couleur que les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.
- 11.4.** Les batteries de garages, à partir de 3 garages groupés, feront l'objet d'un traitement architectural garantissant leur bonne insertion architecturale et urbaine.

Façades

- 11.5.** Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Matériaux

- 11.6.** Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

Clôtures

- 11.7.** Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Le long des voies

Les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un dispositif de conception simple (lattis, palissades, claustras...) surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre. Les murs pleins sont

interdits, tout comme les panneaux en béton. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,50 mètre.

Toutefois, pour les clôtures situées le long d'une piste cyclable, la hauteur maximale pourra être portée jusqu'à 1,80 m.

Les dispositifs favorisant les perméabilités visuelles sont préconisés.

Au croisement des voies, les clôtures ne devront pas porter atteinte à la visibilité et à la sécurité de la circulation publique.

Le long des limites séparatives de propriétés

Les clôtures seront constituées de grille, grillages, panneaux ajourés surmontant ou non un mur-bahut. La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Ces clôtures pourront également être doublées ou constituées d'une haie vive à base d'essences fruitières ou feuillues, sous réserve de ne pas excéder une hauteur de 1,50 mètre en cas de mitoyenneté.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes.

En outre, le long des limites des propriétés jouxtant l'emprise du THNS pourront être édifiés des murs pleins d'une hauteur maximale de deux mètres.

UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Dispositions générales

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes ci-après.

Lors d'un changement de destination d'un local, il est exigé uniquement la réalisation des places induites par la nouvelle destination après déduction du nombre de places correspondant à la destination originelle du local, calculées selon les normes ci-après.

Par exemple pour la transformation d'un commerce de 200 m² en 7 logements :

- *Le droit acquis théorique du commerce est de $200 / 50 = 4$ stationnements*
- *Le besoin induit par la nouvelle destination est de 7 emplacements*
- *Seront donc exigés pour le changement de destination $7 - 4 = 3$ emplacements*

12.2. Constructions relevant de la destination « habitation »

Pour les constructions relevant de la sous-destination « logement », il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 90 m² de surface de plancher (arrondi à l'unité), avec un minimum d'une place par logement.

Pour les immeubles collectifs à partir de 3 logements, un local facilement accessible pour le stationnement des vélos devra être réalisé. La surface de ce local à vélos est calculée de la manière suivante (arrondie à l'entier supérieur) : 1,5 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher. En outre, des emplacements extérieurs pour le stationnement des vélos devront être aménagés.

Pour les constructions relevant de la sous-destination « hébergement », il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

12.3. Constructions relevant de la destination « commerce et activité de service »

Pour les constructions relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail », il est demandé :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 150 et 300 m² ;
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 300 m² et 2 000 m² ;
- 1 place par tranche complète de 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m².

En dessous de 150 m² de surface de vente, il n'est pas exigé de places de stationnement.

Pour les constructions relevant de la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique », il est exigé une place de stationnement par chambre.

12.4. Constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Pour les constructions relevant de la sous-destination « locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques », des espaces suffisants doivent être prévus pour l'évolution et le stationnement des véhicules liés à l'activité, en particulier ceux du personnel. Toutefois, il pourra être exigé au maximum une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

Pour les constructions relevant de la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » : pour les équipements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

12.5. Constructions relevant de la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires »

Pour les constructions relevant de la sous-destination « bureau », des espaces suffisants doivent être prévus pour l'évolution et le stationnement des véhicules liés à l'activité, en particulier ceux du personnel. Toutefois,

il pourra être exigé au maximum une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

12.6. Cas particuliers

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle auxquelles ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

12.7. Impossibilité de réalisation

Dans le cas de difficultés techniques ou architecturales pour l'aménagement d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il aménage sur un autre terrain situé à moins de 250 m du premier les places qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve de leur réalisation par la fourniture d'un acte d'achat ou de concession à long terme (15 ans minimum). Ces places ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier est touristique, les places devront être aménagées à moins de 100 mètres de la construction, et uniquement en cas de construction neuve.

12.8. Pour les constructions à usage autre que l'habitat, des emplacements facilement accessibles depuis la voie doivent être réalisés pour le stationnement des vélos.

UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces libres devront être aménagés, traités et entretenus afin de participer à la qualité des lieux et du paysage urbain.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, constituées majoritairement d'essences locales fruitières ou feuillues, notamment dans le cas des projets d'ensemble.

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

UA 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Performances énergétiques

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

15.2. Performances environnementales

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent tendre vers une haute qualité environnementale.

UA 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement à un réseau de communication à haut débit, sauf problème technique.

CHAPITRE II - ZONE UB

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

La zone UB correspond à un tissu caractérisé par une mixité de constructions d'époques, de gabarits et de physionomies variées.

Articles

UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les créations et extensions des constructions et installations soumises à déclaration ou autorisation, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère et les infrastructures de la zone.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.3. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de déchets, ferrailles et vieux matériaux,
 - les dépôts de véhicules usagés,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques.
- 1.5. Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.6. Les remblais, mouvements de terrain, terrassements qui bouleversent la topographie et portent atteinte au site et au paysage.

1.7. A l'intérieur des terrains matérialisés au plan de zonage, délimitant la zone inondable du Doubs, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Doubs et de l'Allan, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.

UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

2.1. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2.2. L'aménagement, la transformation ou l'extension des locaux artisanaux, et bâtiments d'activités existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.

2.3. Au sein du quartier des Champs Montants, les opérations de construction et d'aménagement devront être compatibles avec les principes figurant aux "orientations d'aménagement et de programmation".

2.4. Conformément à l'arrêté préfectoral en date du 8 juin 2011, les constructions exposées aux nuisances sonores le long des RD 34, 126, 207 et 437 sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

2.5. Conformément à l'arrêté préfectoral en date du 8 juin 2011, à l'intérieur des terrains matérialisés au plan de zonage, délimitant la zone inondable du Doubs, s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation du Doubs et de l'Allan, rappelées en annexe au présent dossier.

2.6. Au sein de la zone inondable du Ruisseau Rouge matérialisée au plan de zonage, le niveau de plancher inférieur des constructions devra être supérieur au niveau de cote Q 100 indiqué au plan en annexe au présent règlement.

UB 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent notamment être adaptées à l'approche de matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Les accès devront être aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès à la RD 437 sera étudié en accord avec le service gestionnaire de la voie.

UB 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

Les canalisations créées seront d'un diamètre minimum de 100 mm.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété les raccordements seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

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

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

Le raccordement sera de type séparatif.

4.3.2. Eaux pluviales

Un principe :

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.

Des modalités d'application différenciées :

Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.

Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débourbées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont de classe A, à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures, et permettent de garantir un rejet inférieur à 5 mg/l en hydrocarbures. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les débourbeurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 l/s par ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

La valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, pour une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé, indiquée ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques compétents. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.

Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériaux de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage à l'égout est munie d'un clapet de protection contre le reflux d'eaux d'égout.

La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction. Cette étude, dont l'ampleur et la complexité sont proportionnelles aux surfaces aménagées, est exigée avec tout projet de ZAC, de demande de permis de lotir et de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les services techniques municipaux. Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leurs emplacements sont seuls demandés.

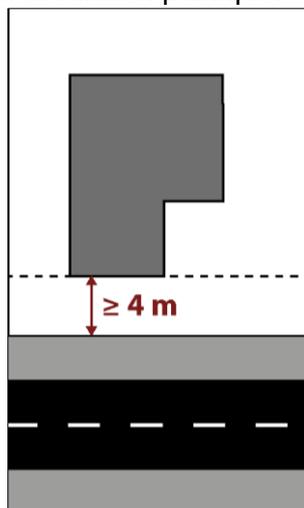
Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

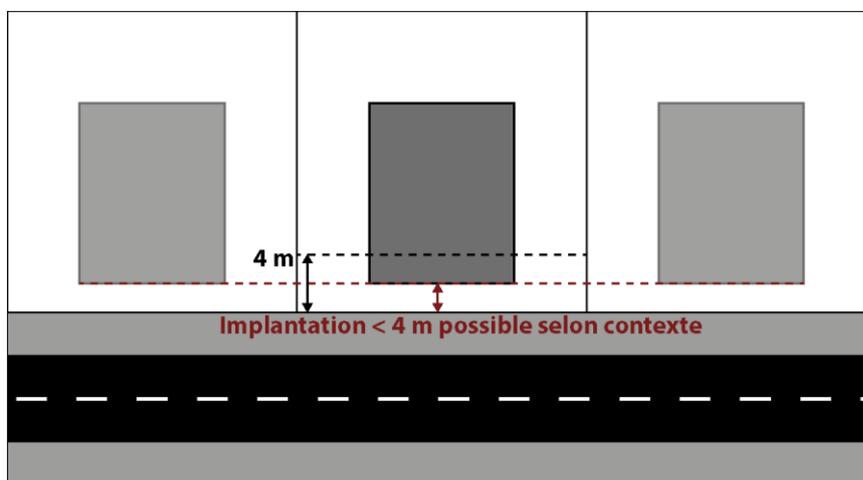
Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.



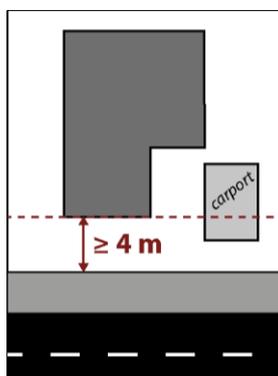
- 6.2. Toutefois lorsque dans la rue la majorité des constructions est implantée à moins de 4 mètres, les constructions nouvelles doivent être alignées sur les constructions existantes.



Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas de projets portant sur la totalité d'un îlot.

Des reculs autres que ceux définis ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité ou pour préserver des vues sur les sites ou bâtiments à mettre à valeur.

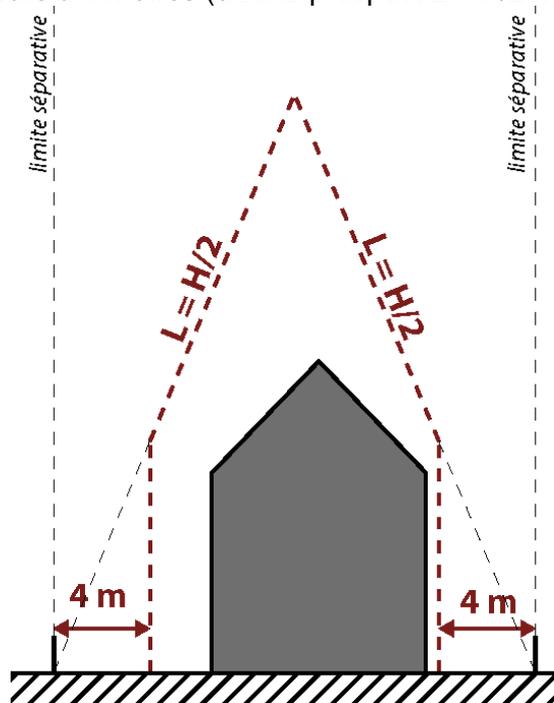
- 6.3. Les abris ouverts de type carport peuvent être implantés à moins de 4 mètres de la voie publique.



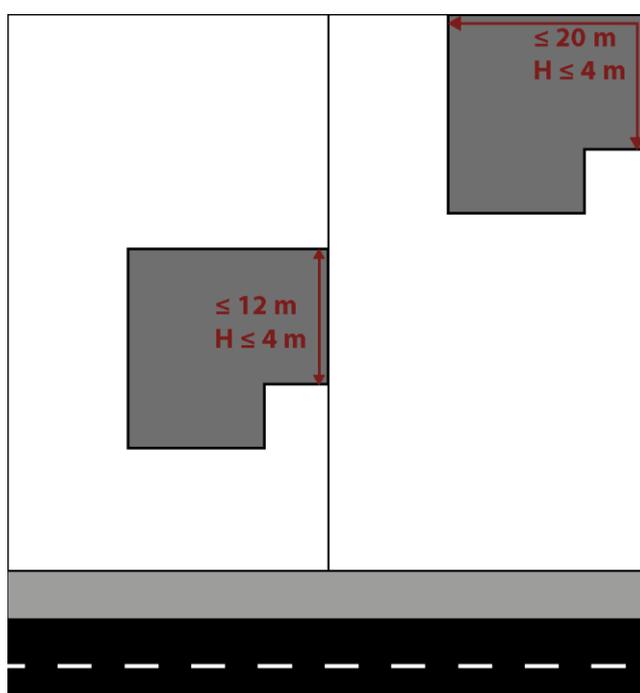
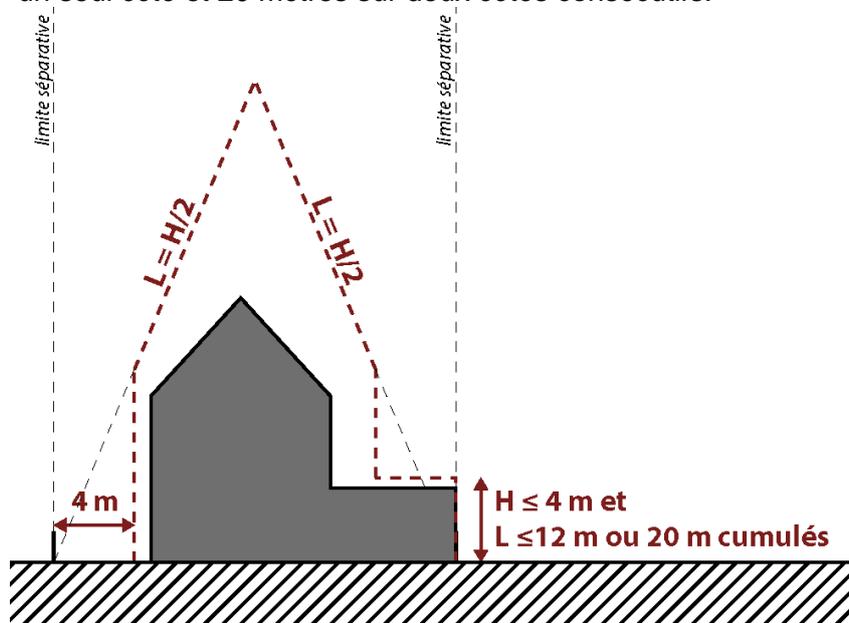
- 6.4. Les équipements publics, les postes de transformation électrique ainsi que les éléments de construction et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite peuvent être implantés à l'alignement des voies ou en recul de cet alignement.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. A moins que la construction ne joute la limite séparative dans les conditions fixées au paragraphe 7.2. ci-dessous, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (d'où le prospect $L \geq H/2$ minimum 4 mètres).



- 7.2. En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur cette limite ne pourra dépasser 4 mètres. Cette hauteur pourra être portée à 6 mètres en cas d'adjonction d'un volume à une construction existante. En outre, la longueur cumulée sur limite séparative ne pourra excéder 12 mètres sur un seul côté et 20 mètres sur deux côtés consécutifs.



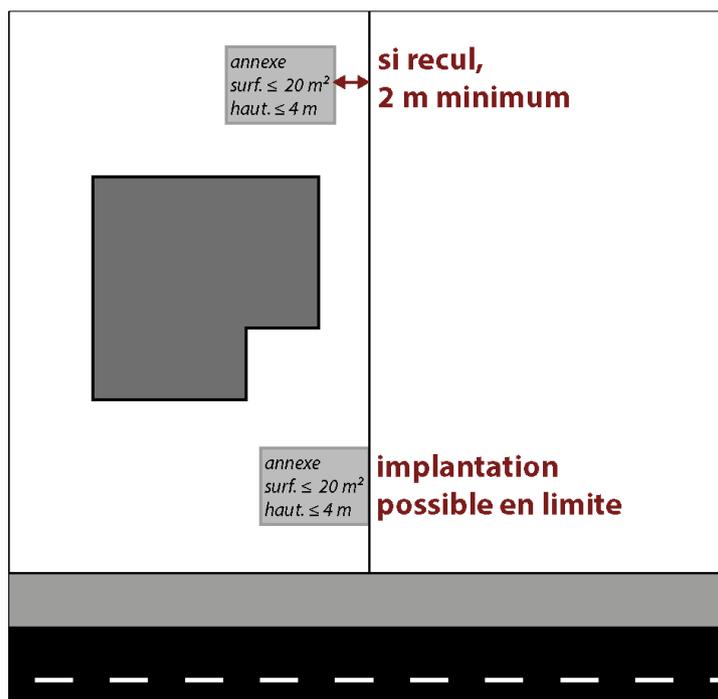
- 7.3. Les dimensions indiquées ci-dessus en UB 7.2. pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite séparative.

7.4. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies au paragraphe UB 7.1. et UB 7.2. :

- les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites ;
- en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UB 7.1. et UB 7.2, les extensions en prolongement du plan de façade donnant sur limite séparative sont autorisées ;
- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UB 8.

7.5. Les piscines enterrées ou semi-enterrées devront s'implanter à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives.

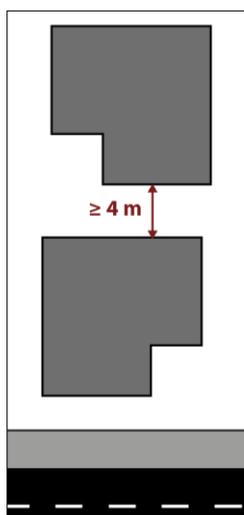
7.6. Les annexes du type abri de jardin, carport, remise, d'une emprise au sol maximale de 20 m² peuvent s'implanter soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives. La hauteur de ces annexes implantées sur limite séparative ou à 2 mètres des limites séparatives ne pourra excéder 4 mètres.



UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux nouvelles constructions à usage d'habitation, la distance horizontale ne peut être inférieure à 4 mètres.

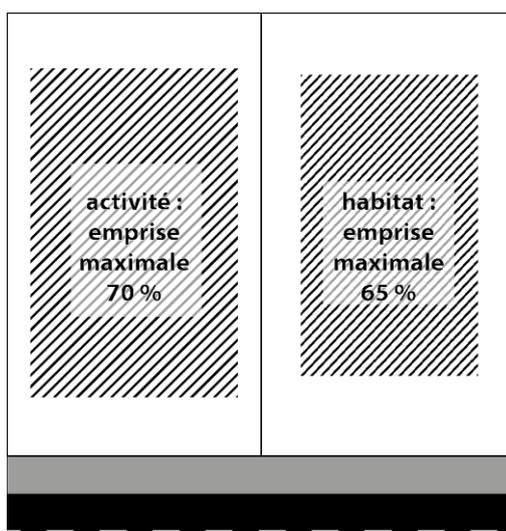
Entre une construction existante et une nouvelle construction, la distance horizontale ne peut être inférieure à 4 mètres sauf pour les annexes définies à l'article 7.6



UB 9 : Emprise au sol des constructions

Pour les constructions à usage d'activités, le coefficient d'emprise au sol est de 0,70.

Pour les constructions à usage d'habitat, le coefficient d'emprise au sol est de 0,65.



Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de règle.

Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol des constructions.

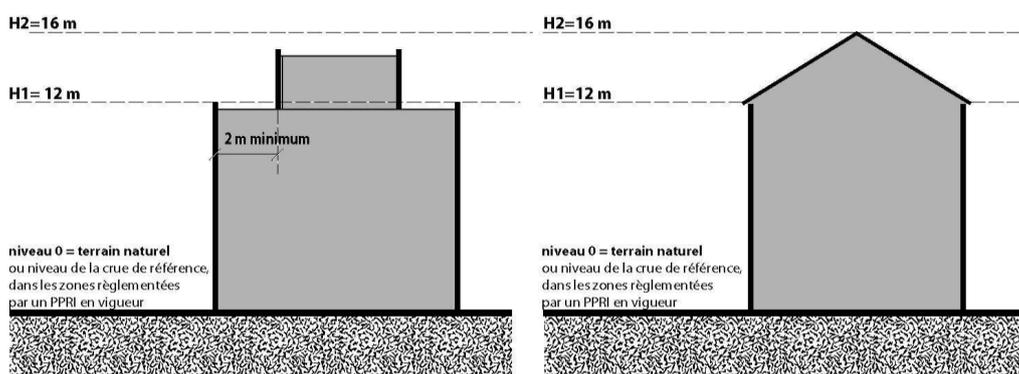
UB 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. Cas général : la hauteur maximale autorisée est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. Sont exclus du calcul de hauteur, les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise du type : cheminée, machinerie d'ascenseur, circulation verticale, ventilation mécanique, désenfumage ...

10.2. Cas particulier : dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation en vigueur, la hauteur maximale autorisée est calculée par rapport au niveau de la crue de référence.

10.3. Règle

- La hauteur H1, hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la façade principale (cf. schéma page suivante), est fixée à 12 mètres. Au-delà de cette hauteur, sont autorisés :
 - les volumes de toitures en pente
 - les volumes en retrait du nu de la façade principale, à condition que ce retrait soit de minimum 2 mètres.La hauteur totale H2 ne devra pas dépasser 16 mètres.



- De plus, pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi-continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

10.4. En cas de bâtiment existant présentant une hauteur maximum supérieure à 16 mètres, ou une hauteur à l'égout du toit supérieure à 12 mètres, la reconstruction et les réhabilitations, réaffectations et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.

10.5. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

10.6. Les terrains surplombés par les lignes à haute tension matérialisées au plan de zonage sont soumis à la réglementation associée à la servitude relative aux canalisations électriques.

UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Bâtiments

- 11.1.** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2.** Les constructions devront présenter un aspect respectueux du caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles devront par leur volumétrie, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant. En cas de parcelle en pente, les constructions devront s'adapter au profil du terrain.
- 11.3.** Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantés de manière discrète et traitées de même couleur que les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.
- 11.4.** Les batteries de garages à partir de 3 garages groupés feront l'objet d'un traitement architectural garantissant leur bonne insertion architecturale et urbaine.

Façades

- 11.5.** Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Matériaux

- 11.6.** Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

Clôtures

- 11.7.** Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Le long des voies

Les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un dispositif de conception simple (lattis, palissades, claustras...) surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre. Les murs pleins sont

interdits, tout comme les panneaux en béton. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,50 mètre. Toutefois, pour les clôtures situées le long d'une piste cyclable, la hauteur maximale pourra être portée jusqu'à 1,80 m.

Les dispositifs favorisant les perméabilités visuelles sont préconisés.

Au croisement des voies, les clôtures ne devront pas porter atteinte à la visibilité et à la sécurité de la circulation publique.

Le long des limites séparatives de propriétés

Les clôtures seront constituées de grille, grillages, panneaux ajourés surmontant ou non un mur-bahut. La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Ces clôtures pourront également être doublées ou constituées d'une haie vive à base majoritairement d'essences fruitières ou feuillues, sous réserve de ne pas excéder une hauteur de 1,50 mètre en cas de mitoyenneté.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes.

En outre, le long des limites des propriétés jouxtant l'emprise du THNS pourront être édifiés des murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres.

UB 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes ci-après.

12.2. Dans le cas d'immeubles collectifs, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. La moitié au minimum des places de stationnement devra être réalisée en parking couvert.

Pour les immeubles collectifs à partir de 3 logements, un local facilement accessible pour le stationnement des vélos devra être réalisé. La surface de ce local à vélos est calculée de la manière suivante (arrondie à l'entier supérieur) : 1,5 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher. En outre, des emplacements extérieurs pour le stationnement des vélos devront être aménagés.

Dans le cas d'habitat individuel ou individuel groupé, il est exigé 2 places de stationnement par logement, dont une place accessible en permanence.

- 12.3.** Dans le cas de difficultés techniques ou architecturales pour l'aménagement d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il aménage sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier les places qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve de leur réalisation.
- 12.4.** Dans le cas d'équipements hospitaliers et de logement-foyer, il est exigé une place de stationnement pour deux lits.
- 12.5.** Dans le cas d'équipements hôteliers, il est exigé une place de stationnement pour une chambre. Ceci, avec la même possibilité de dérogation que précédemment (terrain situé à moins de 100m), et uniquement en cas de constructions neuves.
- 12.6.** Pour les constructions à usage d'activités et de bureaux, des espaces suffisants doivent être prévus pour l'évolution et le stationnement des véhicules liés à l'activité, en particulier ceux du personnel. Toutefois, il pourra être exigé au maximum une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.
- 12.7.** Pour les commerces il est demandé :
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est inférieure à 300 m² ;
 - 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 300 m² et 2 000 m² ;
 - 1 place par tranche complète de 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m².
- 12.8.** Les garages prévus pour le logement des véhicules utilitaires de poids total en charge supérieur à 3,5t ne peuvent être raccordés sur une voie de plate-forme inférieure à 8 mètres, et doivent respecter un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement.
- 12.9.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.10.** Pour les constructions à usage autre que l'habitat, des emplacements facilement accessibles depuis la voie doivent être réalisés pour le stationnement des vélos.

UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces libres devront être aménagés, traités et entretenus afin de participer à la qualité des lieux et du paysage urbain.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, constituées majoritairement d'essences locales fruitières ou feuillues, notamment dans le cas des projets d'ensemble.

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

UB 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Performances énergétiques

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

15.2. Performances environnementales

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent tendre vers une haute qualité environnementale.

UB 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement à un réseau de communication à haut débit, sauf problème technique.

CHAPITRE III - ZONE UC

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

La zone UC correspond à un tissu récent, caractérisé par une plus faible densité de constructions. Le tissu pavillonnaire individuel et la fonction résidentielle y sont dominants.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **un secteur UCa** correspondant à un site en friche, affecté à une vocation qui permette de valoriser cette emprise en compatibilité avec son caractère majoritairement inconstructible en raison de la contrainte d'inondabilité ;
- **un secteur UCb** se distribuant sur deux sites en zone naturelle occupés par des constructions à usage d'habitation ;
- **un secteur UCc** correspondant à des constructions à usage d'activité de recyclage de véhicule hors d'usage (VHU relevant de la réglementation des installations classées pour l'environnement – ICPE).

Articles

UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les créations et extensions des constructions et installations soumises à déclaration ou autorisation, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère et les infrastructures de la zone.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.3. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de déchets, ferrailles et vieux matériaux, excepté dans le secteur UCc,
 - les dépôts de véhicules usagés, excepté dans le secteur UCc,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques.

- 1.5. Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.6. Les remblais, mouvements de terrain, terrassements qui bouleversent la topographie et portent atteinte au site et au paysage.
- 1.7. Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des prés-vergers repérés au plan de zonage comme "Elément de paysage à conserver au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme", à l'exception des abris de jardin d'une emprise au sol maximum de 20 m².
- 1.8. Les défrichements au sein des espaces boisés classés à conserver au titre de l'article 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.9. A l'intérieur des terrains matérialisés au plan de zonage, délimitant les zones inondables du Doubs et du Gland, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Doubs et de l'Allan et le Plan de Prévention des Risques Inondation, du Gland, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.
- 1.10. Les clôtures fixes et nouvelles constructions édifiées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau.
- 1.11. Les nouvelles constructions à moins de 30 mètres des massifs boisés de la zone N, sauf en cas d'extensions des constructions existantes.
- 1.12. Toute nouvelle construction au sein du secteur **UCa**, à l'exception de celles mentionnées à l'article UC 2.6.

UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- 2.1. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2. L'aménagement, la transformation ou l'extension des locaux artisanaux, et bâtiments d'activités existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 2.3. Conformément à l'arrêté préfectoral en date du 8 juin 2011, les constructions exposées aux nuisances sonores le long des RD 34, 35, 126, 207 et 437 sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

- 2.4.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 2.5.** A l'intérieur des terrains matérialisés au plan de zonage, délimitant la zone inondable du Doubs et du Gland, s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation du Doubs et de l'Allan et celles du Plan de Prévention des Risques Inondation du Gland rappelées en annexe au présent dossier.
- 2.6.** Dans le secteur **UCa**, sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'à la mise en valeur paysagère, récréative et pédagogique du site, hors des terrains soumis au risque d'inondation. L'aménagement du site et des terrains situés en zone **UC** contiguë, compris à l'intérieur des limites du secteur "Transbordeur", devra être compatible avec les principes figurant aux "orientations d'aménagement et de programmation".
- 2.7.** Au sein des secteurs "Rue de Valentigney" et "RD 437", les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les principes figurant aux "orientations d'aménagement et de programmation". Dans le secteur "RD 437", les opérations d'habitat le long la Rue de la Révolution devront respecter une densité minimale équivalente de l'ordre de 35 logements /ha.
- 2.8.** Dans le secteur **UCb** sont admis le changement de destination ainsi que les extensions limitées des constructions existantes au moment de l'approbation du présent P.L.U., dans la limite de 10 % de l'emprise initiale et ce de manière non cumulative.
En outre dans le secteur **UCc** sont admis les dépôts de véhicules usagés au moment de l'approbation du présent PLU sous réserve de respecter les dispositions du code de l'environnement en matière d'ICPE.
- 2.9.** En cas de projet de construction ou d'installation au sein des terrains soumis au risque karstique matérialisés au plan de zonage, des dispositions particulières pourront être édictées destinées à la prise en compte de ce risque, pouvant donner lieu à une interdiction de construction totale ou partielle.
- 2.10.** La zone **UC** est en partie soumise aux dispositions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain approuvée le 20 juin 1989.
- 2.11.** Au sein de la zone inondable du Ruisseau Rouge matérialisée au plan de zonage, le niveau de plancher inférieur des constructions devra être supérieur au niveau de cote Q 100 indiqué au plan en annexe au présent règlement.

UC 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent notamment être adaptées à l'approche de matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Les accès devront être aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès à la RD 437 sera étudié en accord avec le service gestionnaire de la voie.

UC 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

Les canalisations créées seront d'un diamètre minimum de 100 mm.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété les raccordements seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des

canalisations d'eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

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

Le raccordement sera de type séparatif.

4.3.2. Eaux pluviales

Un principe :

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.

Des modalités d'application différenciées :

Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.

Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débourbées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont de classe A, à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures, et permettent de garantir un rejet inférieur à 5 mg/l en hydrocarbures. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires.

Les débourbeurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 l/s par ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

La valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, pour une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé, indiquée ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques compétents. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.

Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériaux de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage à l'égout est munie d'un clapet de protection contre le reflux d'eaux d'égout.

La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction.

Cette étude, dont l'ampleur et la complexité sont proportionnelles aux surfaces aménagées, est exigée avec tout projet de ZAC, de demande de permis de lotir et de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les services techniques municipaux. Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leurs emplacements sont seuls demandés.

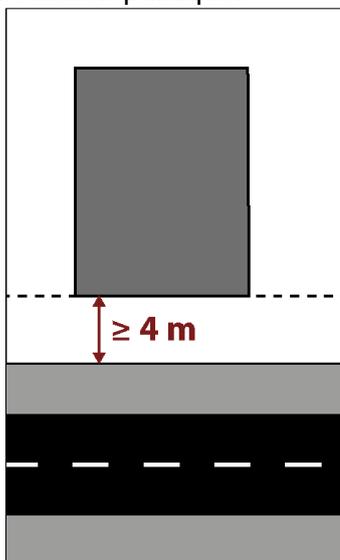
Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

UC 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

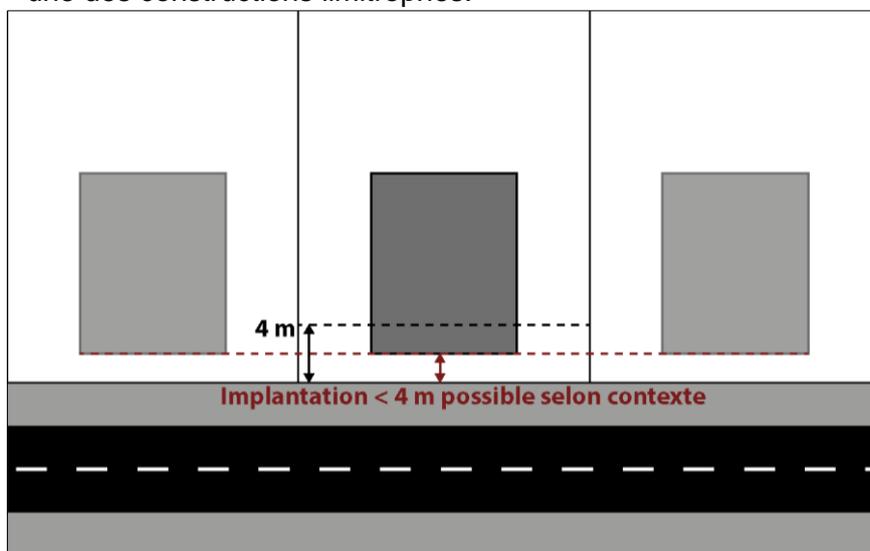
Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

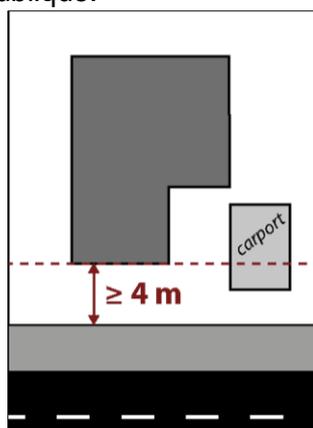


- 6.2. Toutefois lorsque dans la rue la majorité des constructions est implantée à moins de 4 mètres, les constructions nouvelles doivent être alignées sur une des constructions limitrophes.



- 6.3. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité ou pour préserver des vues sur les sites ou bâtiments à mettre en valeur.

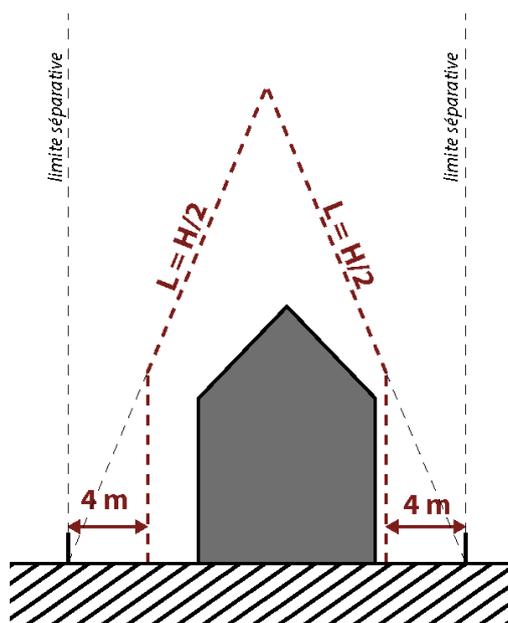
- 6.4. Les abris ouverts de type carport peuvent être implantés à moins de 4 mètres de la voie publique.



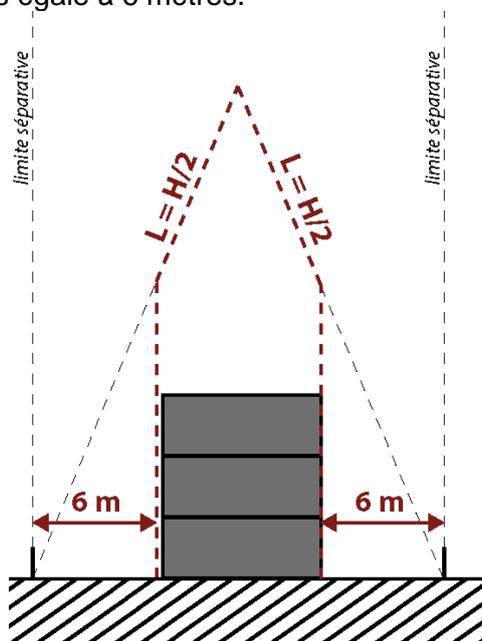
- 6.5. Les équipements publics, les postes de transformation électrique ainsi que les éléments de construction et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite peuvent être implantés à l'alignement des voies ou en recul de cet alignement.

UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

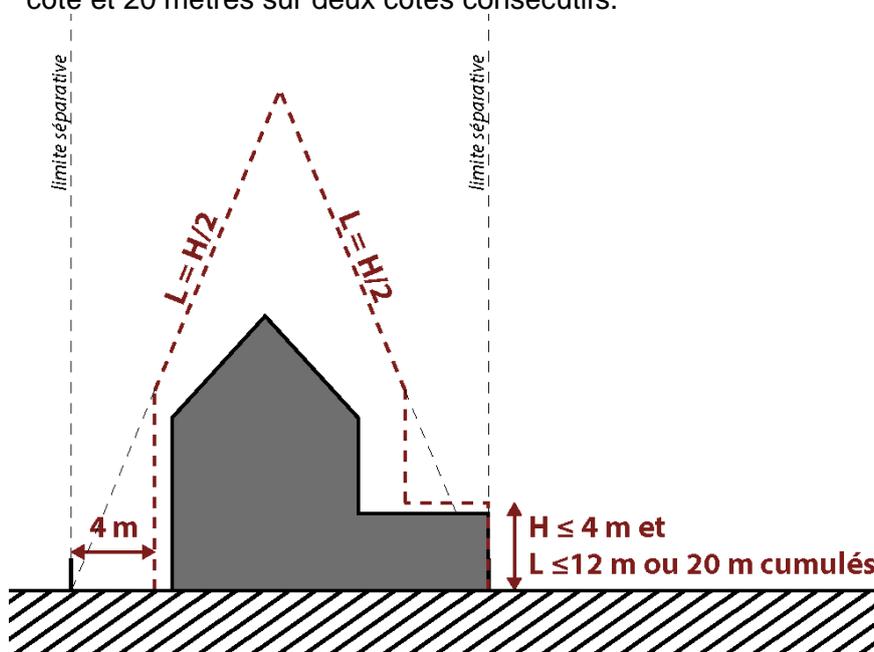
- 7.1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative dans les conditions fixées au paragraphe 7.2. ci-dessous, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (d'où le prospect $L \geq H/2$ minimum 4 mètres).



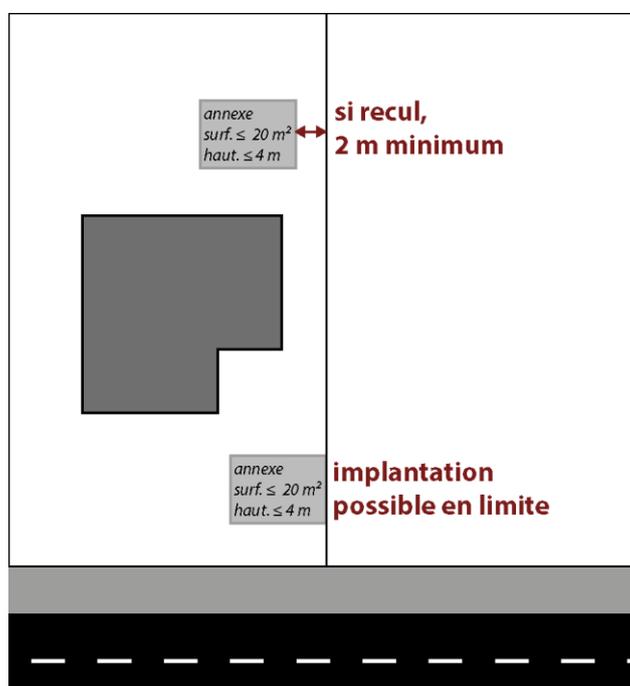
Dans le cas où le bâtiment à construire compte plus de 2 niveaux habitables, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 6 mètres.



- 7.2.** En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur cette limite ne pourra dépasser 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère. En outre, la longueur cumulée sur limite séparative ne pourra excéder 12 mètres sur un seul côté et 20 mètres sur deux côtés consécutifs.



- 7.3.** Les dimensions indiquées ci-dessus en UC 7.2. pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite séparative.
- 7.4. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies au paragraphe UC 7.1. et UC 7.2. :**
- les postes de transformation électrique pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites ;
 - en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UC 7.1. et UC 7.2., les extensions en prolongement du plan de façade donnant sur limite séparative sont autorisées ;
 - lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UC 8.
- 7.5.** Les piscines enterrées ou semi-enterrées devront s'implanter à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives.
- 7.6.** Les annexes du type abri de jardin, carport, remise...d'une emprise au sol maximale de 20 m² peuvent s'implanter soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives. La hauteur de ces annexes implantées sur limite séparative ou à 2 mètres des limites séparatives ne pourra excéder 4 m. au faîtage ou à l'acrotère.

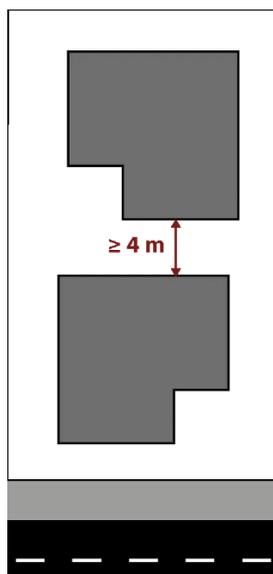


- 7.7.** Les terrasses couvertes ou non et les vérandas devront respecter une distance minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux nouvelles constructions à usage d'habitation, la distance horizontale ne peut être inférieure à 4 mètres.

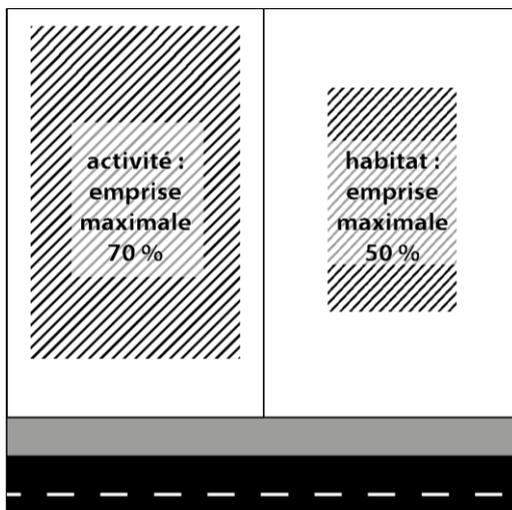
Entre une construction existante et une nouvelle construction, la distance horizontale ne peut être inférieure à 4 mètres sauf pour les annexes définies à l'article 7.6.



UC 9 : Emprise au sol des constructions

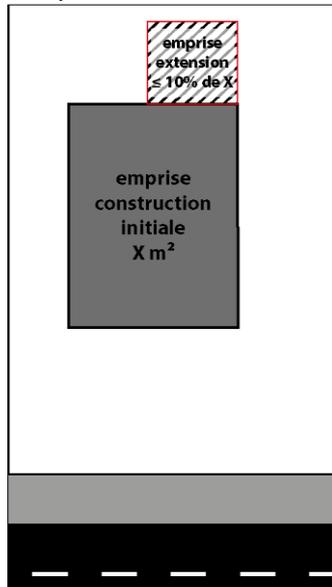
9.1. Pour les constructions à usage d'activités, le coefficient d'emprise au sol est de 0,70.

9.2. Pour les constructions à usage d'habitat, le coefficient d'emprise au sol est de 0,50.



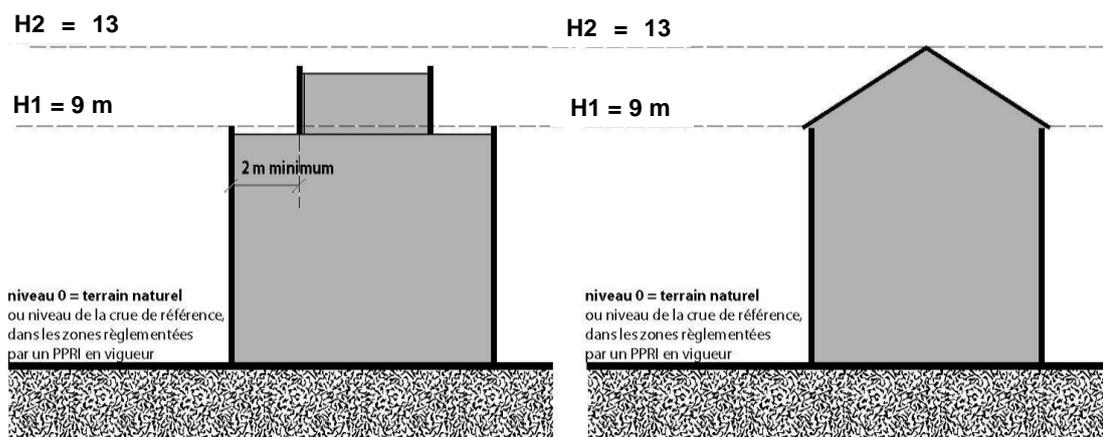
9.3. Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de règle.

- 9.4. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol des constructions.
- 9.5. Dans le secteur **UCb**, les extensions des constructions existantes sont limitées à 10 % de l'emprise initiale.



UC 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1. **Cas général** : la hauteur maximale autorisée est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. Sont exclus du calcul de hauteur, les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise du type : cheminée, machinerie d'ascenseur, circulation verticale, ventilation mécanique, désenfumage ...
- 10.2. **Cas particulier** : dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation en vigueur, la hauteur maximale autorisée est calculée par rapport au niveau de la crue de référence.
- 10.3. **Règle**
- La hauteur H1, hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la façade principale (cf. schéma), est fixée à 9 mètres.



Au delà de cette hauteur, sont autorisés :

- les volumes de toitures en pente
- les volumes en retrait du nu de la façade principale, à condition que ce retrait soit de minimum 2 mètres.

La hauteur totale H2 ne devra pas dépasser 13 mètres.

- De plus, pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi-continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

10.4. En cas de bâtiment existant présentant une hauteur maximum supérieure à 13 mètres, ou une hauteur à l'égout du toit supérieure à 9 mètres, la reconstruction et les réhabilitations, réaffectations et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.

10.5. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

10.6. Les terrains surplombés par les lignes à haute tension matérialisées au plan de zonage sont soumis à la réglementation associée à la servitude relative aux canalisations électriques.

10.7. Au sein du secteur **UCb**, les extensions admises ne devront pas dépasser la hauteur de la construction initiale.

UC 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Bâtiments

11.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. En cas de parcelle en pente, les constructions devront s'adapter au profil du terrain.

- 11.2.** Les constructions devront présenter un aspect respectueux du caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles devront par leur volumétrie, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant.
- 11.3.** Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantés de manière discrète et traitées de même couleur que les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.
- 11.4.** Les batteries de garages à partir de 3 garages groupés feront l'objet d'un traitement architectural garantissant leur bonne insertion architecturale et urbaine.

Façades

- 11.5. Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Matériaux

- 11.6. Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

Clôtures

- 11.7. Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Le long des voies

Les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un dispositif de conception simple (lattis, palissades, claustras...) surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre. Les murs pleins sont interdits, tout comme les panneaux en béton. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,50 mètre.

Toutefois, pour les clôtures situées le long d'une piste cyclable, la hauteur maximale pourra être portée jusqu'à 1,80 m.

Les dispositifs favorisant les perméabilités visuelles sont préconisés.

Au croisement des voies, les clôtures ne devront pas porter atteinte à la visibilité et à la sécurité de la circulation publique.

Le long des limites séparatives de propriétés

Les clôtures seront constituées de grilles, grillages, panneaux ajourés surmontant ou non un mur-bahut. La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Ces clôtures pourront également être doublées ou constituées d'une haie vive à base majoritairement d'essences fruitières ou feuillues, sous réserve de ne pas excéder une hauteur de 1,50 mètre en cas de mitoyenneté.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes.

En outre, le long des limites des propriétés jouxtant l'emprise du THNS pourront être édifiés des murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres.

UC 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes ci-après.

12.2. Dans le cas d'immeubles collectifs, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. La moitié au minimum des places de stationnement devra être réalisée en parking couvert.

Pour les immeubles collectifs à partir de 3 logements, un local facilement accessible pour le stationnement des vélos devra être réalisé. La surface de ce local à vélos est calculée de la manière suivante (arrondie à l'entier supérieur) : 1,5 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher. En outre, des emplacements extérieurs pour le stationnement des vélos devront être aménagés

Dans le cas d'habitat individuel ou individuel groupé, il est exigé 2 places de stationnement par logement, dont une place accessible en permanence.

12.3. Dans le cas de difficultés techniques ou architecturales pour l'aménagement d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il aménage sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier les places qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve de leur réalisation.

12.4. Dans le cas d'équipements hospitaliers et de logement-foyer, il est exigé une place de stationnement pour 2 lits.

12.5. Dans le cas d'équipements hôteliers, il est exigé une place de stationnement pour une chambre. Ceci, avec la même possibilité de dérogation que précédemment (terrain situé à moins de 100m), et uniquement en cas de constructions neuves.

12.6. Pour les constructions à usage d'activités et de bureaux, des espaces suffisants doivent être prévus pour l'évolution et le stationnement des véhicules liés à l'activité, en particulier ceux du personnel. Toutefois, il pourra être exigé au maximum une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

12.7. Pour les commerces il est demandé :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est inférieure à 300 m² ;
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 300 m² et 2 000 m² :

- 1 place par tranche complète de 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m².

- 12.8. Les garages prévus pour le logement des véhicules utilitaires de poids total en charge supérieur à 3,5 t ne peuvent être raccordés sur une voie de plate-forme inférieure à 8 mètres, et doivent respecter un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement.
- 12.9. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.10. Pour les constructions à usage autre que l'habitat, des emplacements facilement accessibles depuis la voie doivent être réalisés pour le stationnement des vélos.

UC 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1. Les espaces restant libres après réalisation des constructions, des accès et des aires de stationnement devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager.
- 13.2. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, constituées majoritairement d'essences locales fruitières ou feuillues, notamment dans le cas des projets d'ensemble. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.
- 13.3. Les prés-vergers matérialisés au plan de zonage, sont repérés comme "Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme".
- 13.4. Le cortège végétal le long du Gland, matérialisé au plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" est soumis au régime de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

UC 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Performances énergétiques

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

15.2. Performances environnementales

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent tendre vers une haute qualité environnementale.

UC 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement à un réseau de communication à haut débit, sauf problème technique.

CHAPITRE IV - ZONE UX

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

La zone UX correspond à un espace aujourd'hui occupé en majorité par des activités implantées dans l'ancien périmètre de l'usine des Forges d'Audincourt. La vocation de cette zone est de permettre l'accueil progressif d'opérations à caractère d'habitat.

Articles

UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les créations et extensions des constructions et installations soumises à déclaration ou autorisation, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère et les infrastructures de la zone.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.3. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de déchets, ferrailles et vieux matériaux,
 - les dépôts de véhicules usagés,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques.
- 1.5. Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.6. Les remblais, mouvements de terrain, terrassements qui bouleversent la topographie et portent atteinte au site et au paysage.

1.7. A l'intérieur des terrains matérialisés au plan de zonage, délimitant la zone inondable du Doubs, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Doubs et de l'Allan, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.

UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions et installations, à usage artisanal, industriel, commercial, d'entrepôts, de bureaux, de services, classées ou non, et d'hébergement hôtelier sont admises, sous réserve :

- qu'elles ne créent pas de risques et de nuisances d'un niveau incompatible avec le voisinage ;
- que les opérations soient compatibles avec les principes figurant aux "orientations d'aménagement et de programmation "

2.2. Les constructions à usage d'habitat sont admises, à condition d'être compatibles avec les principes figurant aux "orientations d'aménagement et de programmation". Les opérations d'habitat devront respecter une densité minimale équivalente de l'ordre de 35 logements/ha.

2.3. Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.4. A l'intérieur des terrains matérialisés au plan de zonage, délimitant la zone inondable du Doubs, s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation du Doubs et de l'Allan, rappelées en annexe au présent dossier.

2.5. Conformément à l'arrêté préfectoral en date du 8 juin 2011, les constructions exposées aux nuisances sonores le long des RD 34 et 126 sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

2.6. La zone **UX** est en partie soumise aux dispositions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain approuvée le 20 juin 1989.

UX 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent notamment être adaptées à l'approche de matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Les accès devront être aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

UX 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

Les canalisations créées seront d'un diamètre minimum de 100 mm.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété les raccordements seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

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

Le raccordement sera de type séparatif.

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

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

4.3.2. Eaux pluviales

Un principe :

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.

Des modalités d'application différenciées :

Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.

Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débourbées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont de classe A, à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures, et permettent de garantir un rejet inférieur à 5 mg/1 en hydrocarbures. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle.

Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les débourbeurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 l/s par ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

La valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, pour une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé, indiquée ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques compétents. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.

Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériaux de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage à l'égout est munie d'un clapet de protection contre le reflux d'eaux d'égout.

La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction. Cette étude, dont l'ampleur et la complexité sont proportionnelles aux surfaces aménagées, est exigée avec tout projet de ZAC, de demande de permis de lotir et de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les services techniques municipaux. Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leurs emplacements sont seuls demandés.

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.

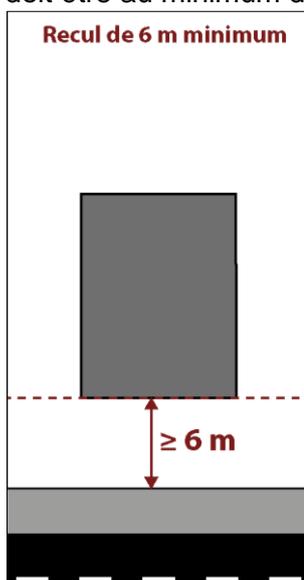
UX 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

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

6.1. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

En cas de recul, celui-ci doit être au minimum de 6 mètres.



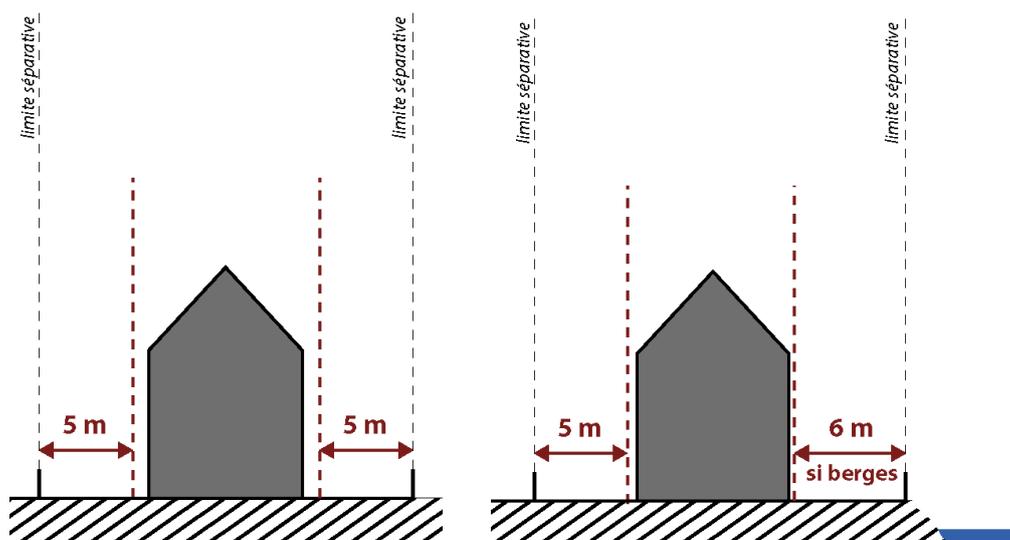
6.2. Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas d'opérations d'ensemble.

6.3. Des reculs autres peuvent également être imposés au débouché des voies aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

6.4. Les équipements publics et les postes de transformation électrique peuvent être implantés à l'alignement des voies ou en recul de cet alignement.

UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être de 5 mètres minimum, et 6 mètres minimum par rapport à la berge du Doubs.

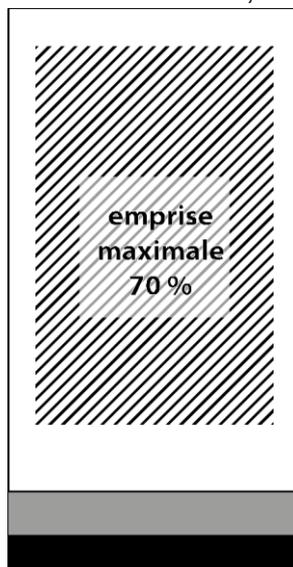


- 7.2.** La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
- dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé (lotissement, ZAC, permis groupé...);
 - pour des volumes annexes dont la hauteur totale n'excède pas 6 mètres en limite et s'il n'en résulte pas de privation excessive d'ensoleillement pour la parcelle voisine.
- 7.3.** Cette implantation en limite séparative n'est pas autorisée en limite de zone destinée à l'habitat.
- 7.4.** Pour les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives est portée à 5 mètres minimum.
- 7.5. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes ci-dessus :**
- les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites ;
 - en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, les extensions sont autorisées ;
 - lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UX 8.
- UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

UX 9 : Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est de 0,70.



UX 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** La hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 12 mètres.
- 10.2.** En cas de bâtiment existant présentant une hauteur à l'égout du toit supérieure à 12 mètres, la reconstruction et les réhabilitations, réaffectations et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

UX 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UX 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.
- 12.2.** Pour assurer les opérations de chargement, déchargement et manutention, des emplacements nécessaires doivent être prévus.
- 12.3.** Dans le cas de services ou de commerces sera prévue, ouverte au public, une place de stationnement pour 20 m² de surface d'accueil ou de vente, ce seuil pouvant être adapté en fonction de la nature de l'activité et en cas de transformation, réutilisation, réhabilitation de bâtiments existants.
- 12.4.** Dans le cas d'immeubles collectifs, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. La moitié au minimum des places de stationnement devra être réalisée en parking couvert.

Pour les immeubles collectifs à partir de 3 logements, un local facilement accessible pour le stationnement des vélos devra être réalisé. La surface de ce local à vélos est calculée de la manière suivante (arrondie à l'entier supérieur) : 1,5 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher. En outre, des emplacements extérieurs pour le stationnement des vélos devront être aménagés.

Dans le cas d'habitat individuel ou individuel groupé, il est exigé 2 places de stationnement par logement, dont une place accessible en permanence.

- 12.5.** Dans le cas d'équipements hôteliers, il est exigé une place de stationnement pour une chambre.
- 12.6.** Pour les constructions à usage autre que l'habitat, des emplacements facilement accessibles depuis la voie doivent être réalisés pour le stationnement des vélos.

UX 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1.** Les surfaces libres non destinées aux constructions, aux installations, au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espace vert agrémenté de plantations choisies majoritairement parmi les essences, fruitières ou feuillues. Tout projet d'implantation sera accompagné d'un plan d'aménagement avec indication des essences plantées.
- 13.2.** Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées.

13.3. Les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres disposés régulièrement.

UX 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

UX 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Performances énergétiques

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

15.2. Performances environnementales

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent tendre vers une haute qualité environnementale.

UX 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement à un réseau de communication à haut débit, sauf problème technique.

CHAPITRE V - ZONE UY

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

La zone UY est composée d'une part d'un tissu de commerces formant la zone commerciale des Arblétiens et comprenant l'espace Lumière, et d'autre part un secteur d'industries et d'artisanat contigu à la zone commerciale.

Articles

UY 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations autre celles mentionnées à l'article UY 2 et notamment :

- 1.1. Les activités liées à la récupération de matériaux.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.3. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de déchets, ferrailles et vieux matériaux,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques.
- 1.5. Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.6. A l'intérieur des terrains matérialisés au plan de zonage, délimitant la zone inondable du Doubs, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Doubs et de l'Allan, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.

UY 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1.** Les constructions et installations, à usage artisanal, industriel, commercial, d'entrepôts, de bureaux, de services, classées ou non, sont admises, sous réserve qu'elles ne créent pas de risques et de nuisances d'un niveau incompatible avec le voisinage.
- 2.2.** Les logements nécessaires au fonctionnement des activités sont admis, à condition :
- qu'ils soient incorporés au bâtiment ou à l'un des bâtiments de l'activité ;
 - que la surface par logement n'excède pas 80 m² de surface de plancher.
- 2.3.** Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités, s'il n'en résulte pas une atteinte à la qualité paysagère des lieux.
- 2.4.** Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.5.** A l'intérieur des terrains matérialisés au plan de zonage, délimitant la zone inondable du Doubs s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation du Doubs et de l'Allan rappelées en annexe au présent dossier de P.L.U.
- 2.6.** Conformément à l'arrêté préfectoral en date du 8 juin 2011, les constructions exposées aux nuisances sonores le long de la RD 437 sont soumises à des normes d'isolation acoustique.
- 2.7.** Au sein de la zone inondable du Ruisseau Rouge matérialisée au plan de zonage, le niveau de plancher inférieur des constructions devra être supérieur au niveau de cote Q 100 indiqué au plan en annexe au présent règlement.

UY 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent notamment être adaptées à l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Les accès devront être aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

UY 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

Les canalisations créées d'un diamètre minimum de 100 mm.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété les raccordements seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

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

Le raccordement sera de type séparatif.

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

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

4.3.2. Eaux pluviales

Un principe :

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.

Des modalités d'application différenciées :

Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.

Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débourbées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont de classe A, à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures, et permettent de garantir un rejet inférieur à 5 mg/1 en hydrocarbures. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle.

Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les débourbeurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages

nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 l/s par ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

La valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, pour une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé, indiquée ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques compétents. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.

Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériaux de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage à l'égout est munie d'un clapet de protection contre le reflux d'eaux d'égout.

La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction. Cette étude, dont l'ampleur et la complexité sont proportionnelles aux surfaces aménagées, est exigée avec tout projet de ZAC, de demande de permis de lotir et de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les services techniques municipaux. Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leurs emplacements sont seuls demandés.

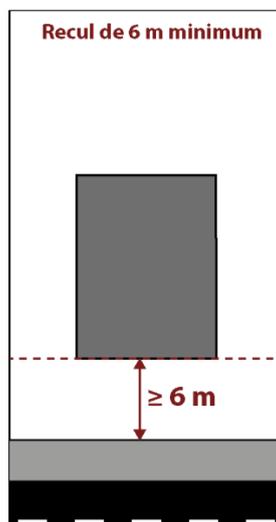
Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

UY 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

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

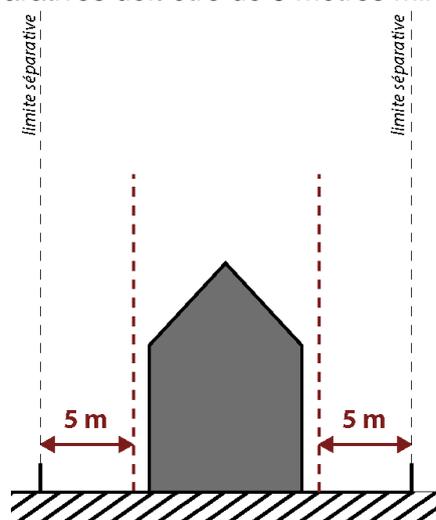
- 6.1. Un recul de 6 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.



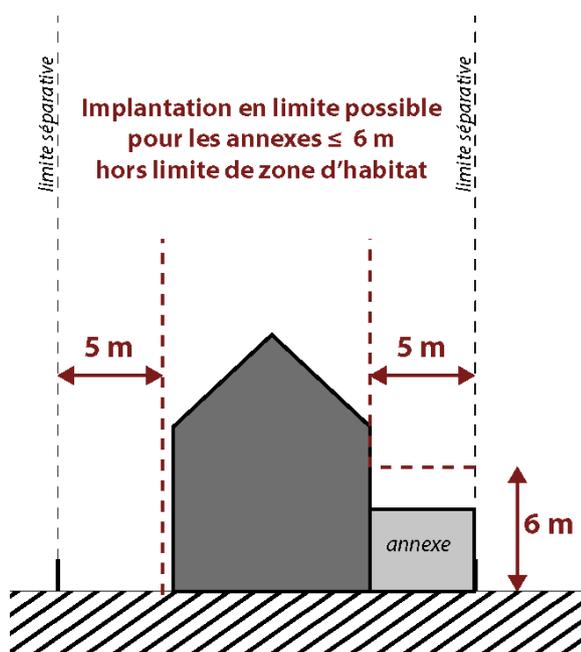
- 6.2. Des reculs autres peuvent être imposés au débouché des voies aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
- 6.3. Les équipements publics et les postes de transformation électrique peuvent être implantés à l'alignement des voies ou en recul de cet alignement.

UY 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être de 5 mètres minimum.



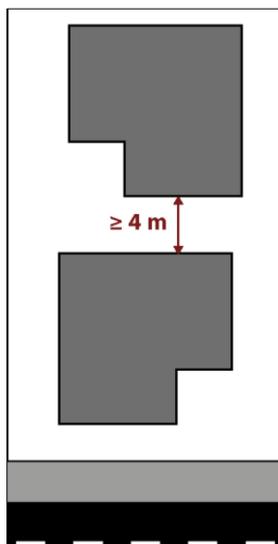
- 7.2. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
- dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé (lotissement, ZAC, permis groupé...);
 - pour des volumes annexes dont la hauteur totale n'excède pas 6 mètres en limite et s'il n'en résulte pas de privation excessive d'ensoleillement pour la parcelle voisine.



- 7.3. Cette implantation en limite séparative n'est pas autorisée en limite de zone destinée à l'habitat.
- 7.4. Pour les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives est portée à 5 mètres minimum.
- 7.5. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes ci-dessus :
- les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites ;
 - en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, les extensions sont autorisées ;
 - lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UY 8.

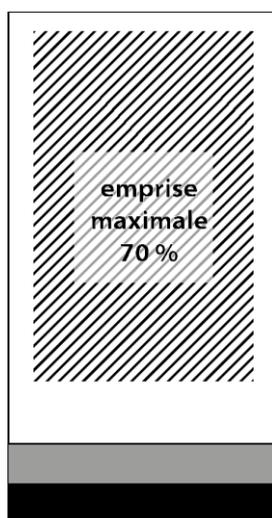
UY 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, la distance horizontale ne peut être inférieure à 4 mètres.



UY 9 : Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est de 0,70.



UY 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 10 mètres. Toutefois un dépassement est autorisé en cas d'impératifs fonctionnels.

10.2. En cas de bâtiment existant présentant une hauteur à l'égout du toit supérieure à 10 mètres, la reconstruction et les réhabilitations, réaffectations et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.

10.3. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

UY 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Une cohésion architecturale et une cohérence chromatique à l'échelle de l'ensemble du site devront être recherchées.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc..., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'usage de toiture terrasse avec des volumes simples, l'utilisation de couverture à faible pente ou à profil particulier est autorisée à condition qu'elles participent à l'expression architecturale de la construction.

11.2. Dépôts et stockage

Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense à base majoritairement d'essences locales fruitières ou feuillues. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

11.3. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue doivent être constituées par des grilles, grillages de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut. Leur hauteur maximale ne pourra excéder 2 mètres.

La réalisation d'éléments architecturaux pleins, de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise, est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

En outre, les clôtures sur limites séparatives doivent présenter les mêmes caractéristiques que les clôtures sur rue mais pourront en plus être doublées de plantations d'arbres et d'arbustes à base majoritairement d'essences locales fruitières ou feuillues. Leur hauteur maximale ne pourra excéder 2 mètres.

En outre, le long des limites des propriétés jouxtant l'emprise du THNS pourront être édifiés des murs pleins d'une hauteur maximale de deux mètres.

UY 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations selon les normes ci-après :

- Logements : 2 pl/logement
- Bureaux, services : 60 % de la Surface de Plancher
- Ateliers, activité industrielle ou artisanale : 10 % de la Surface de Plancher
- Commerces : une place de stationnement pour 30 m² de surface de vente.

12.2. Pour assurer les opérations de chargement, déchargement et manutention, des emplacements nécessaires doivent être prévus.

12.3. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront être adaptées compte tenu d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

12.4. Pour les constructions à usage d'activités, de commerces, de bureaux ou de services, des emplacements facilement accessibles depuis la voie doivent être réalisés pour le stationnement des vélos.

UY 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1.** Les surfaces libres non destinées aux constructions, aux installations, au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espace vert agrémenté de plantations choisies parmi les essences, fruitières ou feuillues. Tout projet d'implantation sera accompagné d'un plan d'aménagement avec indication des essences plantées.
- 13.2.** Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées.
- 13.3.** Les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres disposés régulièrement à raison d'un arbre pour 8 places de stationnement.

UY 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

UY 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Performances énergétiques

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

15.2. Performances environnementales

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent tendre vers une haute qualité environnementale.

UY 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement à un réseau de communication à haut débit, sauf problème technique.

CHAPITRE VI - ZONE UZ

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

La zone UZ correspond à l'emprise d'une importante unité de production en pleine activité. La vocation de la zone est, pour l'essentiel, industrielle, artisanale, commerciale, de bureaux et de services.

Articles

UZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations autre celles mentionnées à l'article UZ 2 et notamment les habitations non liées aux activités.
- 1.2. A l'intérieur des terrains matérialisés au plan de zonage, délimitant la zone inondable du Gland, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Gland, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.
- 1.3. Les défrichements au sein des espaces boisés classés à conserver au titre de l'article 130-1 du Code de l'Urbanisme.

UZ 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Les constructions et installations, à usage artisanal, industriel, commercial, d'entrepôts, de bureaux et de services sont admis ;
- 2.2. Les logements nécessaires au fonctionnement des activités sont admis, à condition :
 - qu'ils soient incorporés au bâtiment ou à l'un des bâtiments de l'activité ;
 - que la surface par logement n'excède pas 80 m² de surface de plancher.
- 2.3. Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités, s'il n'en résulte pas une atteinte à la qualité paysagère des lieux.
- 2.4. Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- 2.5.** A l'intérieur des terrains matérialisés au plan de zonage, délimitant la zone inondable du Gland, s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation du Gland rappelées en annexe au présent dossier.
- 2.6.** Conformément à l'arrêté préfectoral en date du 8 juin 2011, les constructions exposées aux nuisances sonores le long de la RD 34 sont soumises à des normes d'isolation acoustique.
- 2.7.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

UZ 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent notamment être adaptées à l'approche de matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Les accès devront être aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute route nouvelle ou accès nouveau débouchant sur la RD 34 sera étudié en accord avec le service gestionnaire de cette voie.

UZ 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

Les canalisations créées seront d'un diamètre minimum de 100 mm.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété les raccordements seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

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

Le raccordement sera de type séparatif.

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

4.3.2. Eaux pluviales

Un principe :

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.

Des modalités d'application différenciées :

Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.

Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débourbées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont de classe A, à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures, et permettent

de garantir un rejet inférieur à 5 mg/1 en hydrocarbures. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle.

Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les débourbeurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 l/s par ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

La valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, pour une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé, indiquée ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques compétents. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.

Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériaux de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage à l'égout est munie d'un clapet de protection contre le reflux d'eaux d'égout.

La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction. Cette étude, dont l'ampleur et la complexité sont proportionnelles aux surfaces aménagées, est exigée avec tout projet de ZAC, de demande de permis de lotir et de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les services techniques municipaux. Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leurs emplacements sont seuls demandés.

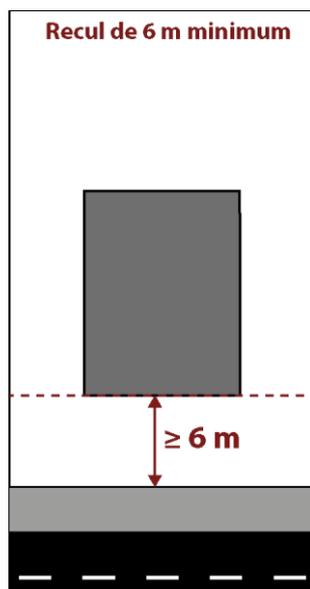
Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

UZ 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

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

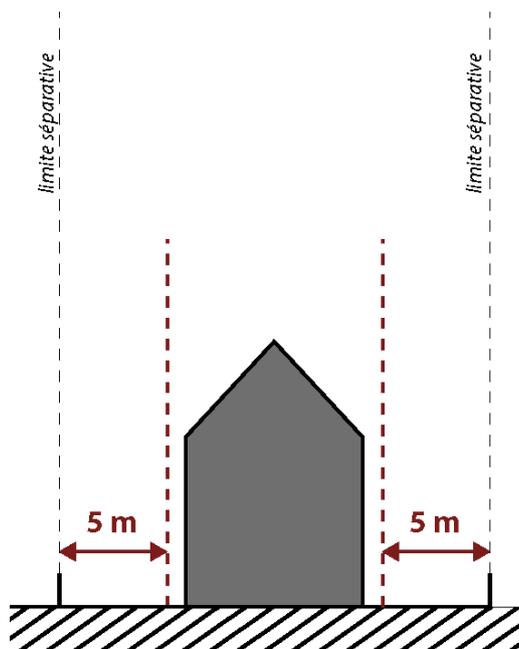
- 6.1.** Un recul de 6 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.



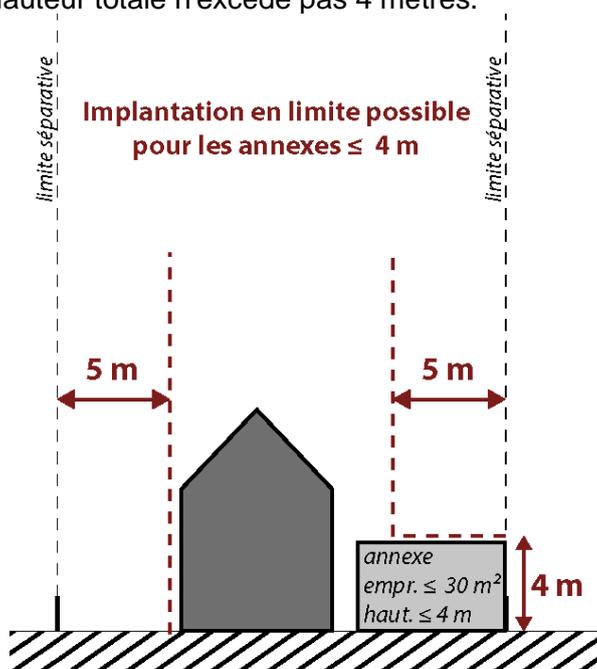
- 6.2.** Des reculs autres que ceux définis au paragraphe ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
- 6.3.** Les équipements publics et les postes de transformation électrique peuvent être implantés à l'alignement des voies ou en recul de cet alignement.

UZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Sauf en cas d'extension d'un bâtiment existant, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être de 5 mètres minimum.



- 7.2. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée pour des volumes de faible importance (30 m^2 d'emprise au sol maximum) dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres.



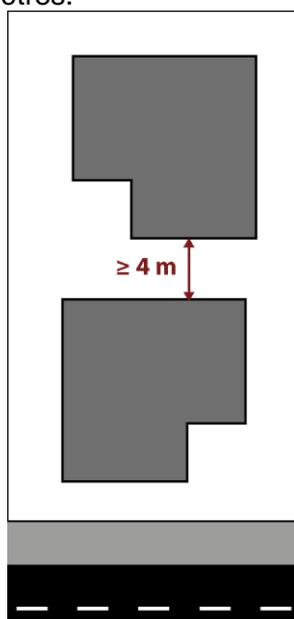
7.3. En limite de zone destinée à l'habitat, une marge d'isolement de 25 mètres devra être respectée par les installations classées.

7.4. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes ci-dessus :

- les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites ;
- en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, les extensions sont autorisées ;
- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UZ 8.

UZ 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, la distance horizontale ne peut être inférieure à 4 mètres.



UZ 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

UZ 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 12 mètres. Toutefois, un dépassement partiel peut être autorisé en cas d'impératifs fonctionnels.

10.2. En cas de bâtiment existant présentant une hauteur à l'égout du toit supérieure à 12 mètres, la reconstruction et les réhabilitations,

réaffectations et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.

- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.
- 10.4.** Les terrains surplombés par les lignes à haute tension matérialisées au plan de zonage sont soumis à la réglementation associée à la servitude relative aux canalisations électriques.

UZ 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et du paysage.

UZ 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations selon les normes ci-après:

- Logements : 2 pl/logement
- Bureaux, services : 60 % de la Surface de Plancher
- Ateliers, activité industrielle ou artisanale : 10 % de la Surface de Plancher
- Commerces : une place de stationnement pour 30 m² de surface de vente.

- 12.2.** Pour assurer les opérations de chargement, déchargement et manutention, des emplacements nécessaires doivent être prévus.

- 12.3.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront être adaptées compte tenu d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

- 12.4.** Pour les constructions à usage d'activités, de commerces, de bureaux ou de services, des emplacements facilement accessibles depuis la voie doivent être réalisés pour le stationnement des vélos.

UZ 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, constituées majoritairement d'essences locales fruitières ou feuillues.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées et convenablement entretenues. Il est recommandé dans le cas d'activités particulières de créer des plantations d'arbres de haute tige, en particulier pour les marges d'isolement visées à l'article UZ 7.

Les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres disposés régulièrement à raison d'un arbre pour 8 places de stationnement.

Le cortège végétal matérialisé au plan de zonage le long du Gland, conformément à la légende "espace boisé classé à conserver", est soumis au régime de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

UZ 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

UZ 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Performances énergétiques

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

15.2. Performances environnementales

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent tendre vers une haute qualité environnementale.

UZ 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement à un réseau de communication à haut débit, sauf problème technique.

CHAPITRE VII - ZONE AU

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

*La zone **2AU** est destinée à être urbanisée dans le futur par voie de modification ou de révision du P.L.U.*

*La zone **1AUa de la Gare** est aménageable dans le cadre du présent P.L.U., à vocation principale d'habitat admettant également des occupations et utilisations du sol liées ou accompagnant l'habitat.*

Articles

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **AU 2** et notamment les constructions à l'intérieur des terrains matérialisés au plan de zonage soumis à l'aléa fort d'éboulement.

AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone **2AU** et **1AU** :

- l'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées à l'article **AU 2** ;
- les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les extensions limitées des constructions existantes sans création de logement supplémentaire ;
- les garages, annexes, abris et dépendances des constructions existantes.

2.2. Dans la zone **1AUa** sont admises les constructions et installations à usage principal d'habitation, de bureau, de commerce et de service à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site ;
- que l'opération soit compatible avec les principes d'aménagement figurant aux "orientations d'aménagement et de programmation" ;
- que les équipements propres à l'opération soient réalisés de manière à permettre la poursuite d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur ;
- que le tracé des voies de desserte permette la réalisation des réseaux sous domaine public futur ;
- que chaque opération porte sur une superficie minimale de 50 ares ou sur les espaces résiduels d'une superficie inférieure à 50 ares ;
- que les opérations d'habitat respectent une densité minimale équivalente de l'ordre de 30 logements /ha.

Dans ce cas, les articles AU 3 à AU 14 ci-après sont applicables.

2.3. Conformément à l'arrêté préfectoral en date du 8 juin 2011, les constructions exposées aux nuisances sonores le long des RD 35 et RD 437 sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent notamment être adaptées à l'approche de matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Les accès devront être aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès à la RD 437 sera étudié en accord avec le service gestionnaire de la voie.

AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

Les canalisations créées seront d'un diamètre minimum de 100 mm.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

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

Le raccordement sera de type séparatif.

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

4.3.2. Eaux pluviales

Un principe :

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.

Des modalités d'application différenciées :

Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues.

Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débourbées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont de classe A, à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures, et permettent de garantir un rejet inférieur à 5 mg/l en hydrocarbures. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle.

Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les débourbeurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20 l/s par ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

La valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, pour une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé, indiquée ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques compétents. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence.

Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériaux de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage à l'égout est munie d'un clapet de protection contre le reflux d'eaux d'égout.

La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'œuvre avec les projets d'aménagement et de construction. Cette étude, dont l'ampleur et la complexité sont proportionnelles aux surfaces aménagées, est exigée avec tout projet de ZAC, de demande de permis de lotir et de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les services techniques municipaux. Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leurs emplacements sont seuls demandés.

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.

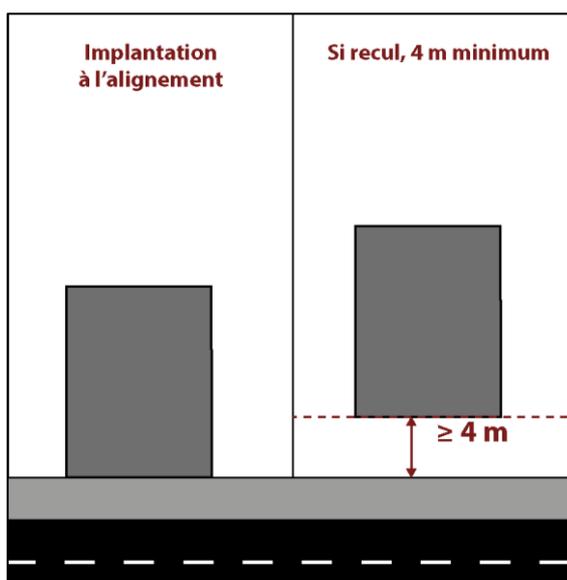
AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

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

6.1. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

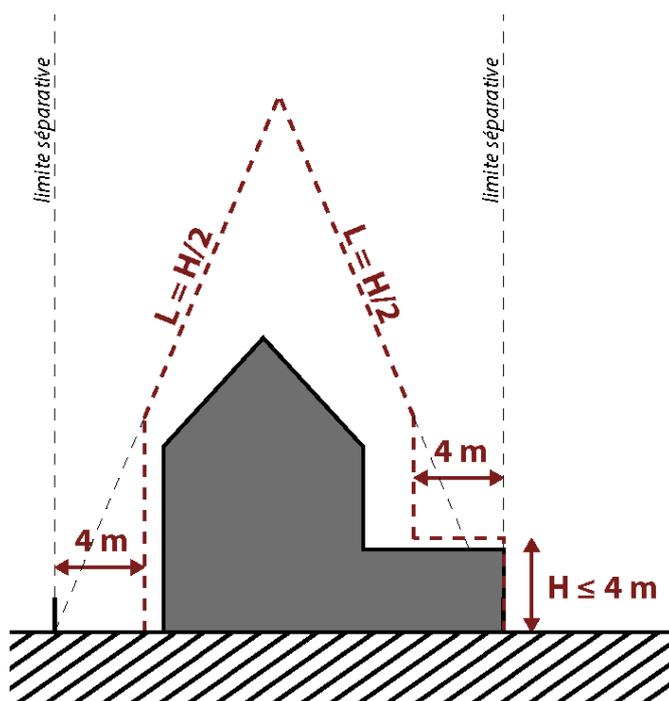
En cas de recul, celui-ci doit être au minimum de 4 mètres.



- 6.2. D'autres implantations sont autorisées dans le cadre plan d'ensemble approuvé.
- 6.3. Des reculs autres peuvent également être imposés au débouché des voies aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
- 6.4. Les équipements publics et les postes de transformation électrique peuvent être implantés à l'alignement des voies ou en recul de cet alignement.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
 - dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé (lotissement, permis groupé...);
 - pour des constructions dont la hauteur sur limite séparative ne dépasse pas 4 mètres.



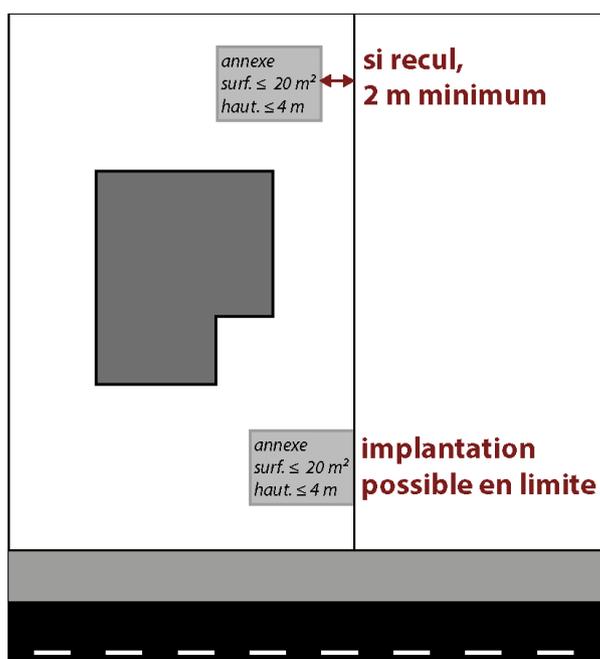
- 7.2. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($H/2$ minimum 4 mètres).

7.3. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies au paragraphe AU 7.1. et AU 7.2.

- les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites ;
- en cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ;
- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article AU 8.

7.4. Les piscines enterrées ou semi-enterrées devront s'implanter à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives.

7.5. Les annexes du type abri de jardin, carport, remise...., d'une emprise au sol maximale de 20 m², peuvent s'implanter soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives. La hauteur de ces annexes implantées sur limite séparative ou à 2 mètres des limites séparatives ne pourra excéder 4 mètres.

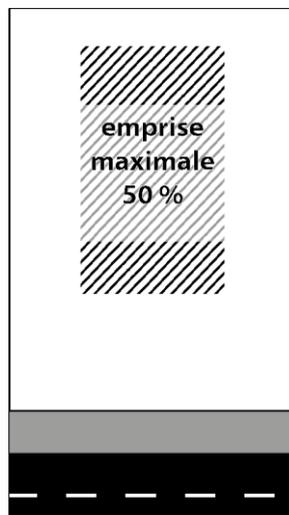


AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions à usage d'habitation, il est fixé une distance minimale de 4 mètres.

AU 9 : Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est de 0,50.



Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol des constructions.

AU 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1. Pour la zone **1AUa**, s'appliquent les dispositions de l'article UB 10.
- 10.2. Les terrains surplombés par les lignes à haute tension matérialisées au plan de zonage sont soumis à la réglementation associée à la servitude relative aux canalisations électriques.

AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Bâtiments

- 11.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2. Les constructions devront présenter un aspect respectueux du caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles devront par leur volumétrie, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant.

- 11.3. Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantés de manière discrète et traitées de même couleur que les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.
- 11.4. Les batteries de garages à partir de 3 garages groupés feront l'objet d'un traitement architectural garantissant leur bonne insertion architecturale et urbaine.

Façades

- 11.5. Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Matériaux

- 11.6. Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

Clôtures

- 11.7. Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage.
- 11.8. Au croisement des voies, les clôtures ne devront pas porter atteinte à la visibilité et à la sécurité de la circulation publique.

AU 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes suivantes :

Pour les constructions relevant de la destination « habitation »

Pour les constructions relevant de la sous-destination « logement », il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 90 m² de surface de plancher (arrondi à l'unité), avec un minimum d'une place par logement.

Pour les immeubles collectifs à partir de 3 logements, un local facilement accessible pour le stationnement des vélos devra être réalisé. La surface de ce local à vélos est calculée de la manière suivante (arrondie à l'entier supérieur) : 1,5 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher. En outre, des emplacements extérieurs pour le stationnement des vélos devront être aménagés.

Pour les constructions relevant de la sous-destination « hébergement », il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

Pour les constructions à usage de services et de bureaux, il devra être réalisé des aires de stationnement correspondant à 60 % de la surface de plancher.

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de vente.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions à usage de commerces, de bureaux ou de services, des emplacements couverts facilement accessibles depuis la voie doivent être réalisés pour le stationnement des vélos.

AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces restant libres après réalisation des constructions, des accès et des aires de stationnement devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales fruitières ou feuillues, notamment dans le cas des projets d'ensemble. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.

Les aires de stationnement devront être végétalisées.

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

AU 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Performances énergétiques

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

15.2. Performances environnementales

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent tendre vers une haute qualité environnementale.

Au sein de la zone **1AUa**, il est fixé un coefficient de biotope par surface minimal de 0,2.

AU 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement à un réseau de communication à haut débit, sauf problème technique.

CHAPITRE VIII - ZONE A

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

La zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des prairies et terres labourables. Cette zone présente également un grand intérêt du point de vue paysager.

La Zone A comprend un secteur Aa destiné à l'accueil de constructions agricoles.

Articles

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A2 qu'elles soient soumises ou non à autorisation d'urbanisme et notamment :

- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les clôtures fixes et nouvelles constructions édifiées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau.
- L'ouverture de carrières et la création d'étangs.
- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article A 2.1.
- Toute construction et remblaiement au sein de la zone inondable du Ruisseau Rouge matérialisée au plan de zonage, à l'exception des exhaussements, travaux et aménagements nécessaires à la réalisation de travaux hydrauliques d'intérêt général.

A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone **A** y compris dans le secteur **Aa** sont admis :

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article A 11,
- les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes.

2.2. Dans le secteur **Aa**, sont admises les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole et à la vente directe de produits agricoles, ainsi qu'une construction à usage d'habitation liée et nécessaire à l'exploitation agricole dans la limite d'une construction par exploitation à condition :

- que le pétitionnaire justifie de la nécessité de la construction ;
- que la construction à usage d'habitation soit édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante.

2.3. Conformément à l'arrêté préfectoral en date du 8 juin 2011, les constructions exposées aux nuisances sonores le long de la RD 126 sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

2.4. La construction repérée au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, située rue de Dasle, pourra faire l'objet d'une extension, dans la limite de 50 % de l'emprise initiale et ce, de manière non cumulable, ainsi que d'un changement de destination sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ;
- de ne pas donner lieu à la création de logement supplémentaire.

A 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

A 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

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

Y compris dans le secteur **Aa**, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 4 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux ;
- 6 mètres par rapport à l'alignement des voies communales et des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires.

Des reculs autres que ceux définis ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Par ailleurs, les constructions devront respecter une marge de recul de 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Y compris dans le secteur **Aa**, les constructions admises seront édifiées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

A 9 : Emprise au sol des constructions

L'extension de la construction, repérée au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, est limitée à 50 % de l'emprise initiale de la construction, et ce, de manière non cumulable.

Dans le secteur **Aa**, l'emprise au sol des constructions est limitée à la moitié de la surface du terrain.

A 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Y compris dans le secteur **Aa**, au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel au moment de la demande d'autorisation, est limitée à 10 mètres.

10.2. S'il n'en résulte pas une atteinte au caractère des lieux avoisinants et des paysages, la hauteur mentionnée ci-dessus peut être dépassée pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

10.3. Les terrains surplombés par les lignes à haute tension sont soumis à la réglementation associée à la servitude relative aux canalisations électriques.

10.4. L'extension admise pour la construction, repérée au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, ne pourra dépasser la hauteur de la construction initiale.

A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Constructions

D'une manière générale, les constructions devront présenter un aspect, un volume et être implantées de manière à garantir une insertion satisfaisante au site et au paysage. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

11.2. Clôtures

Les clôtures si elles sont nécessaires seront constituées de grillages de type agricole ou fil de fer tendus entre piquets de bois et devront s'intégrer parfaitement à l'environnement naturel et au site.

Elles devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (Hérissons,...) et des insectes marcheurs.

Les haies droites hautes et masquantes à base exclusive de résineux sont interdites.

Au croisement des voies, les clôtures et haies ne devront pas porter atteinte à la visibilité et à la sécurité de la circulation publique.

A 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Il n'est pas fixé de règle.

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

A 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

A 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE IX - ZONE N

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

La zone N englobe pour l'essentiel les espaces boisés, la zone naturelle des Rangs Peux et le cours du Doubs. Cette zone est à protéger en raison de son caractère de zone naturelle et forestière, de la qualité des sites, des milieux naturels et de leur intérêt du point de vue paysager et écologique.

Cette zone comprend, en outre, le secteur Na recouvrant une aire d'accueil des gens du voyage.

Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2 soumises ou non à autorisation d'urbanisme et notamment :

- Le stationnement de caravanes isolées sauf dans le secteur **Na**.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et vieux véhicules.
- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- L'ouverture de carrières et la création d'étangs.
- Les clôtures fixes et nouvelles constructions édifiées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau.
- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article N 2.1.
- La dégradation des zones humides repérées au plan de zonage comme "Elément de paysage à conserver au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme". Ces zones humides doivent demeurer inconstructibles.
- Toute construction et remblaiement au sein de la zone inondable du Ruisseau Rouge matérialisée au plan de zonage, à l'exception des exhaussements, travaux et aménagements nécessaires à la réalisation de travaux hydrauliques d'intérêt général.
- Les constructions à l'intérieur des terrains matérialisés au plan de zonage soumis à l'aléa fort d'éboulement.

- Dans la zone P.E.L. de dangers très graves pour la vie humaine de part et d'autre du gazoduc, la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Dans la zone E.L.S de dangers graves pour la vie humaine de part et d'autre du gazoduc, la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^e catégorie.
- A l'intérieur des terrains matérialisés au plan de zonage, délimitant la zone inondable du Doubs, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Doubs et de l'Allan, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.

N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone **N**, y compris dans le secteur **Na** :

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article N 11,
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment ceux liés au THNS et à l'extension du cimetière,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,
- les constructions, installations et travaux strictement nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien et à l'exploitation de la forêt,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes.

2.2. Dans le secteur **Na**, sont admis les constructions, installations et équipements destinés au fonctionnement et à l'entretien de l'aire d'accueil des gens du voyage.

- 2.3.** Les travaux, installations et aménagements nécessaires à la réalisation des ouvrages inscrits en emplacements réservés.
- 2.4.** Les opérations d'aménagement le long des berges du Doubs et au sein du parc urbain situé rue de Valentigney doivent être compatibles avec les principes d'aménagement figurant aux "orientations d'aménagement et de programmation".
- 2.5.** A l'intérieur des terrains matérialisés au plan de zonage, délimitant la zone inondable du Doubs s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation du Doubs et de l'Allan, rappelées en annexe au présent dossier de P.L.U.
- 2.6.** Conformément à l'arrêté préfectoral en date du 8 juin 2011, les constructions exposées aux nuisances sonores le long des RD 35, 126, et 437 sont soumises à des normes d'isolation acoustique.
- 2.7.** En cas de projet de construction ou d'installation au sein des terrains soumis au risque karstique matérialisés au plan de zonage, des dispositions particulières pourront être édictées destinées à la prise en compte de ce risque, pouvant donner lieu à une interdiction de construction totale ou partielle.

N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

N 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

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

Y compris dans le secteur **Na**, les constructions doivent être implantées à la distance minimale suivante par rapport aux voies :

- 4 mètres par rapport à l'alignement des routes communales, chemins ruraux et chemins forestiers ;
- 25 mètres par rapport à l'alignement des RD sauf en cas d'extension d'une construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires.

Par ailleurs, les constructions devront respecter une marge de recul de 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Y compris dans le secteur **Na**, les constructions admises seront édifiées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

N 9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle en zone **N stricte**.

Dans le secteur **Na**, l'emprise au sol des constructions est limitée au tiers de la superficie du terrain.

N 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. Y compris dans le secteur **Na**, au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel au moment de la demande d'autorisation, est limitée à 6 mètres. En cas d'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure, la hauteur de cette extension ne pourra dépasser celle de la construction initiale.

10.2. S'il n'en résulte pas une atteinte au caractère des lieux avoisinants et des paysages, la hauteur mentionnée ci-dessus peut être dépassée pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

10.3. Les terrains surplombés par les lignes à haute tension sont soumis à la réglementation associée à la servitude relative aux canalisations électriques.

N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Constructions

Dans l'ensemble de la zone et des secteurs, les constructions et installations devront présenter un aspect extérieur, un volume et être implantées de manière à garantir une bonne insertion dans le site et le paysage et ne pas porter atteinte aux perspectives monumentales. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage naturel et présenter un aspect suffisant de finition.

11.2. Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer au paysage naturel et forestier. Elles devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (Hérissons,...) et des insectes marcheurs.

Les haies droites hautes et masquantes à base exclusive de résineux sont interdites.

Au croisement des voies, les clôtures et haies ne devront pas porter atteinte à la visibilité et à la sécurité de la circulation publique.

N 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération d'aménagement, de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

N 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les zones humides matérialisées au plan de zonage sont identifiées comme "Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme."

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

N 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

N 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXES

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ANNEXES.....	113
REGLES GENERALES D'URBANISME.....	116
DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER	117
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL.....	118
ESPACES BOISES CLASSES	119
COEFFICIENT DE BIOTOPE.....	121
ENVELOPPE DE CRUE Q 100 DU RUISSEAU	123
LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	124

REGLES GENERALES D'URBANISME

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Article R. 112-2 du Code de l'urbanisme : la "surface de plancher" de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

ESPACES BOISES CLASSES

ARTICLE L 130-1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

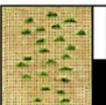
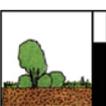
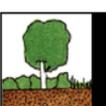
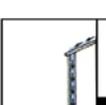
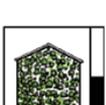
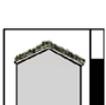
- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 124-1 et de l'article L. 313-1 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle.

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces éco-aménageables}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Coefficient valeur écologique par m ² de type de surface	Description des types de surfaces
 <p>Surfaces imperméables</p> <p>0,0</p>	<p>Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)</p>
 <p>Surfaces semi-perméables</p> <p>0,3</p>	<p>Revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)</p>
 <p>Surfaces semi-ouvertes</p> <p>0,5</p>	<p>Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)</p>
 <p>Espaces verts sur dalle</p> <p>0,5</p>	<p>Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm</p>
 <p>Espaces verts sur dalle</p> <p>0,7</p>	<p>Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm</p>
 <p>Espaces verts en pleine terre</p> <p>1,0</p>	<p>Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune</p>
 <p>Infiltration d'eau de pluie par m² de surface de toit</p> <p>0,2</p>	<p>Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées</p>
 <p>Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m</p> <p>0,5</p>	<p>Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m</p>
 <p>Planter la toiture</p> <p>0,7</p>	<p>Planter sur les toits de manière extensive ou intensive</p>

Source : Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Exemple de calcul pour un coefficient de biotope de 0,2 :

Pour une parcelle de 5 ares les surfaces éco-aménageables devront couvrir :

- 1 are en cas de réalisation d'espace vert en pleine terre (coefficient de valeur écologique de 1) ;
- 2 ares en cas de réalisation de surfaces semi-ouvertes (coefficient de valeur écologique de 0,5) ;
- 1,4 are en cas de planter de toiture (coefficient de valeur écologique de 0,7) ;
- 3,33 ares en cas de surfaces semi-perméables (coefficient de valeur écologique de 0,3).

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N° ER	Nature de l'opération	Superficie en m ²	Bénéficiaire de la réservation
1	Raccordement de l'impasse des Arbletters à la rue René Girardot	729	Commune
2	Développement d'une offre d'habitat diversifiée adaptée au vieillissement, en extension de l'EHPAD	9 327	Commune
3	Élargissement de l'Avenue de la Gare		Commune
4	Aménagement de l'impasse des Marais	457	Commune
5	Accès secteur 1AUB rue de Cantons		Commune
6	Création d'une voie d'accès rue de Soissons / Rue d'Arras – Plateforme 4 m	100	Commune
7	Aménagement d'un fossé	1 251	Commune
8	Aménagement du Transport à Haut Niveau de Service (THNS)	73 968	PMA
9	Création d'une voie d'accès au quartier des Forges	960	Commune
10	Élargissement de la rue des Ranchots		Commune
11	Élargissement de la rue des Prés – Plateforme 8 m.		Commune
12	Élargissement de la rue Renaud – Plateforme 10 m.		Commune
13	Élargissement de la rue des Arbues – Plateforme 8 m.		Commune
14	Élargissement de la rue L. Bickart – Plateforme 8 m.		Commune
15	Élargissement de la rue de la Liberté – Plateforme 8 m.		Commune
16	Élargissement de la rue de la Chapelle – Plateforme 6 m.		Commune
17	Élargissement de la rue des Écoles – Plateforme 8 m.		Commune
18	Élargissement de la rue Pauvrement – Plateforme 8 m.		Commune
19	Élargissement de la rue de la Prévoyance – Plateforme 6 m.		Commune
20	Élargissement de la rue A. Parrot – Plateforme 10 m.		Commune
21	Élargissement de la rue de Belfort – Plateforme 14 m.		Commune
22	Élargissement de la rue Romaine – Plateforme 8 m.		Commune
23	Élargissement de la rue de Verdun – Plateforme 8 m.		Commune
24	Élargissement de la rue de Vandoncourt – Plateforme 8 m.		Commune
25	Élargissement de la rue des Cantons du centre-ville à la rue de la Combotte – Plateforme 10 m. Au-delà de la rue de la Combotte – Plateforme 8m.	137	Commune
26	Élargissement de la rue du Réservoir – Plateforme 7 m.		Commune
27	Élargissement de la rue du Château d'eau – Plateforme 6 m.		Commune
28	Élargissement de la rue du 11 Novembre – Plateforme 6 m.		Commune
29	Aménagement des Rives du Doubs	28 227	Commune
30	Élargissement de la rue de Seloncourt de la rue L. Bickart à la rue du Coteau – Plateforme 12 m.	254	Commune
31	Élargissement de la rue des Mines	27	Commune
32	Élargissement de la rue des Cités Humann		Commune
33	Élargissement de la rue de la Sapinière		Commune
34	Élargissement de la rue Viette		Commune
35	Élargissement de la rue Ch. Lallemand	274	Commune
36	Élargissement de la rue de Dasle	213	Commune
37	Élargissement de la rue du Stand	244	Commune
38	Élargissement de la rue de la Fontaine		Commune
39	Accès secteur 1AUB rue du Réservoir		Commune

