MANDEURE
PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT DU PLU

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :
Le Maire,

> Sabrina PHILIPPS
> Thomas LELEU

Réalisation
Sabrina PHILIPPS, Urbaniste
Thomas LELEU, Architecte-urbaniste

21 rue des Rustauds
67700 MONSWILLER

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES 5

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan 5

Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols 5

Article 3 : Division du territoire en zones 5

Article 4 : Champ d'application du présent règlement 6

Article 5 : Adaptations mineures 6

Article 6 : Emplacements Réservés 6

Article 7 : Servitude d'Utilité Publiques (SUP) 7

Article 8 : Risques naturels 7

Article 9 : Permis de démolir 7

Article 10 : Droit de préemption urbain 8

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 9

Chapitre I : Règlement applicable à la zone UA 9
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 9
Section II : Conditions de l'occupation du sol 11
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol 21

Chapitre II : Règlement applicable à la zone UB 23
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 23
Section II : Conditions de l'occupation du sol 25
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol 33

Chapitre III : Règlement applicable à la zone UC 34
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 34
Section II : Conditions de l'occupation du sol 36
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol 45

Chapitre V : Règlement applicable à la zone UE 47
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 47
Section II : Conditions de l'occupation du sol 49
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol 54

Chapitre VI : Règlement applicable à la zone UT 55
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 55
Section II : Conditions de l'occupation du sol 57
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol 62

Chapitre VI : Règlement applicable à la zone UX 63
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 63
Section II : Conditions de l'occupation du sol 65

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol..... 69

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER..... 71

Chapitre I : Règlement applicable à la zone IAU.....71
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol..... 71
Section II : Conditions de l'occupation du sol..... 73
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol..... 80

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... 82

Chapitre I : Règlement applicable à la zone A.....82
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol..... 82
Section II : Conditions de l'occupation du sol..... 84
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol..... 88

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.... 90

Chapitre I : Règlement applicable à la zone N.....90
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol..... 90
Section II : Conditions de l'occupation du sol..... 94
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol..... 100

GLOSSAIRE..... 102

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Mandeure.

ARTICLE 2 : PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'urbanisme :
   - R 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
   - R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
   - R 111-26: respect des préoccupations environnementales
   - R 111-27 : respect du caractère et de l'intérêt des lieux, des sites, aux paysages naturels ou urbains et des perspectives monumentales.

2. Les articles L. 131-4 à L131-7 du Code de l'Urbanisme, imposant la compatibilité ou la prise en compte du PLU de documents de planification supérieurs.
3. Les articles L 102-13, L153-11 et L424-1 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
4. Les constructions à usage d'hébergement et d'habitation doivent en outre répondre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux axes de transports terrestres bruyants, conformément à la réglementation en vigueur. Les zones concernées sont matérialisées au plan des annexes.
5. Les articles L. 153-54 et L 421-6 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.
6. L'article L. 600-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.

II. Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :

1. Les articles L 151-43, L. 152-7, L. 153-60 et R. 151-51, R. 161-8 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Extrait du Code de l'Urbanisme (Article R. 151-17 du Code de l'Urbanisme) :
« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente sous-section. » (articles R151-17 à R151-26 du Code de l'Urbanisme)

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 4 zones :

1. **Les zones urbaines (zones "U")**
   - la **zone urbaine UA**, comprenant les secteurs de zone **UA, UAcm, UAcp, UAcr, UAcx, UAru** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
   - la **zone urbaine UB**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement ;
   - la **zone urbaine UC**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement ;
   - la **zone urbaine UE**, où s'appliquent les dispositions du chapitre V du titre II du règlement ;
   - la **zone urbaine UT**, où s'appliquent les dispositions du chapitre VI du titre II du règlement ;
   - la **zone urbaine UX**, où s'appliquent les dispositions du chapitre VII du titre II du règlement ;
2. **Les zones à urbaniser (zones "AU")**
   - la **zone à urbaniser IAU,** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement **;**
3. **Les zones agricoles (zones "A")**
   - la **zone agricole A,** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;
4. **Les zones naturelles et forestières (zones "N")**
   - la **zone naturelle et forestière N**, comprenant les STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limité) **NC, NL, NT, et NV** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement.

ARTICLE 4 : CHAMP D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement s'applique :
- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes telles que définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme. Si tel est le cas, ces occupations et utilisations du sol, sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ainsi que le stipule l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 : EMPLACEMENTS RESERVES

Nonobstant les mentions particulières figurant aux articles 1 et 2 du présent règlement, les opérations inscrites en emplacements réservés au plan de règlement et dans la liste des opérations sont autorisées.

ARTICLE 7 : SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUES (SUP)

Sont interdits toutes installations, constructions ou extensions ne respectant pas les contraintes inscrites dans les documents des SUP.

ARTICLE 8 : RISQUES NATURELS

Zones inondables :

Les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains identifiés au Plan de Préventions des Risques d'Inondations Doubs Allan approuvé par arrêté préfectoral du 27 mai 2005.

La commune est également concernée par la zone d'inondation spécifique (ZIS) couverte par un plan particulier d'inondation du barrage du Châtelot signé le 21 mai 2013.

Risque sismique :

Mandeure est concernée par une zone d'aléa modérée du risque sismique (accélération comprise entre 1,1 et 1,6 m/s^2).

Risques de mouvements de terrain :

Des zones de glissement de terrain concernent partiellement l'urbanisation (aléa faible à très fort). Il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales dans les zones à risque identifiées.

La commune est également concernée par un risque d'affaissement et d'effondrement lié à des cavités souterraines non minières.

L'utilisation des dolines ou des cavités karstiques à des fins d'infiltration des eaux pluviales de voiries ou de toitures est interdite, quelque soit la zone.

Le remblaiement ou le comblement de dolines est interdit.

Des zones du territoire sont soumises au risque d'éboulement : falaises et zones potentielles de chutes de pierres et de blocs. (aléa fort)

Phénomène de retrait gonflement des sols argileux :

Mandeure est concernée par un aléa faible et moyen du phénomène de retrait et gonflement des sols argileux.

Avant de construire dans les zones identifiées sur les cartes d'aléa de mouvements de terrain ou de phénomène de retrait gonflement des sols argileux, il est vivement recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé, à une reconnaissance de sol afin de vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle.

ARTICLE 9 : PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions des articles L 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits,

dans les Aire Valorisation Architecturale et du Patrimoine, ainsi que dans les zones délimitées dans le Plan Local d'Urbanisme.
Le présent Plan Local d'Urbanisme institue le permis de démolir pour toute construction selon l'article R 421-27 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 10 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA recouvre les noyaux anciens de Mandeure village, Courcelles et Beaulieu ainsi que leurs abords. La zone UA englobe également l'ensemble des cités ouvrières de Mandeure. Elle correspond à une zone densément bâtie, mais de hauteur moyenne. Il s'agit d'une zone à vocation mixte. Elle est destinée à accueillir de l'habitat, des commerces, des services, des bureaux et des activités compatibles avec le voisinage immédiat d'habitations. Les nouvelles constructions devront s'intégrer au bâti existant en respectant les formes urbaines typiques de la zone.

La zone UA est pour partie soumise à la réglementation du plan de prévention des risques d'inondation PPRI du Doubs et de l'Allan, à laquelle il convient de se référer pour vérifier que les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants projetées sont autorisées et à quelles conditions. Conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme, le PPRi, qui est une servitude d'utilité publique, figure au document d'annexes du présent PLU.

La zone UA comporte :

- un secteur de zone UAcm correspondant aux Cités du Maroc,
- un secteur de zone UAcp correspondant aux Cités de la Papeterie, rue du Pont,
- un secteur de zone UAcr correspondant aux Cités Roses,
- un secteur de zone UAcx correspondant aux Cités du Mexique,
- un secteur de zone UAru correspondant aux zones de renouvellement urbain.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitation agricole.

2. Les constructions et installations à destination d'industrie.

3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2 UA.

4. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.

5. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

6. Le remblaiement et/ou le comblement des dolines.

7. Les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
   - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
   - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
   - les garages collectifs de caravanes,
   - les parcs d'attraction ouverts au public,
   - les dépôts de véhicules hors d'usage.

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

1. Les constructions, les aménagements et les extensions à destination de commerce et d'artisanat à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et d'être utiles aux besoins quotidiens des habitants.

3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et/ou nécessaires aux fouilles archéologiques.

4. Les annexes d'habitation comme les abris de jardin et les garages, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes.

5. Les annexes liées au commerce de détail et à l'artisanat, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes.

6. Les châssis et serres à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m2 et que la hauteur n'excède pas 2 mètres.

7. L 'édification de clôtures dans le respect des conditions prévues à l'article 11 UA.

8. Les stationnements des camping-cars dans les aires réservées à cet effet.

Rappel : Dans les secteurs de zone UAru :

9. Les occupations et utilisations du sol devront respecter l'organisation du site définie par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation : organisation de la trame viaire, implantation du bâti, du stationnement et des espaces publics…

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 UA : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès :

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage (instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil), d'au moins 3 mètres de largeur.

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

3. Aucun accès véhicule ne peut se faire depuis un cheminement piéton ou une piste cyclable. Toutefois, le franchissement peut être effectué ponctuellement.

4. Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Voirie publique ou privée :

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

Article 4 UA : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

2. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction se trouvant dans le zonage d'assainissement collectif.

3. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

4. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux de ruissellement :

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

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

6. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.

7. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

8. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

9. L'utilisation des dolines ou des cavités karstiques à des fins d'infiltration des eaux pluviales de toitures et de voiries est interdite.

10. Il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales dans les zones à risque de glissement de terrains identifiées.

Électricité et télécommunications :

11. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

12. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.

Article 5 UA : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

Dispositions générales :

1. Les constructions peuvent être édifiées partout par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique. Toutefois, lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, identifiés au plan de zonage les nouvelles constructions doivent les respecter.

2. L'implantation des annexes telles que les garages est interdite en limite de voie publique, à l'exception des carports (abris automobile ajourés). Les annexes devront respecter un recul de 2 mètres au minimum.

3. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 2 mètres au droit de la construction.

Dans les secteurs Uacr (Cités Roses) et Uacm (Cités Maroc) :

4. Un recul minimum de 3 mètres est imposé par rapport aux voies publiques qui sont parallèles au mur gouttereau ;

5. Un alignement des constructions sur la construction existante est imposé par rapport aux voies publiques qui sont parallèles au mur pignon.

Dans les secteurs Uacp (Cités de la Papeterie) :

6. Les constructions devront respecter un recul minimal de 2,5 mètres depuis la limite jouxtant la route départementale.

7. Les constructions devront respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites des voies en impasse de desserte interne à la cité.

Dispositions particulières :

8. Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

9. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Le long des linéaires identifiés au plan de zonage, la construction des bâtiments joignant la limite séparative latérale est obligatoire contre un bâtiment existant déjà construit en limite pour respecter l'ordonnancement architectural existant.

2. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques dans une bande de 16 mètres de profondeur à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

3. L' des 16 mètres, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

   Toutefois cette distance de 4 mètres peut être réduite jusqu'à 1,5 mètres pour les annexes dont l'emprise est inférieure ou égale à 20 m2.

4. L' des 16 mètres, les constructions et les extensions des bâtiments existants peuvent s'implanter en limites séparatives sous réserve de ne pas excéder :

- 4 mètres au faîtage
- 2,7 mètres à l'égout du toit
- 40 m² d'emprise au sol
- 12 mètres de longueur cumulée sur l'ensemble des limites séparatives. Le calcul de la longueur cumulée sur limite intègre la longueur cumulée des bâtiments existants.

5. Les piscines doivent respecter un recul minimal de 2 mètres au droit de la construction.

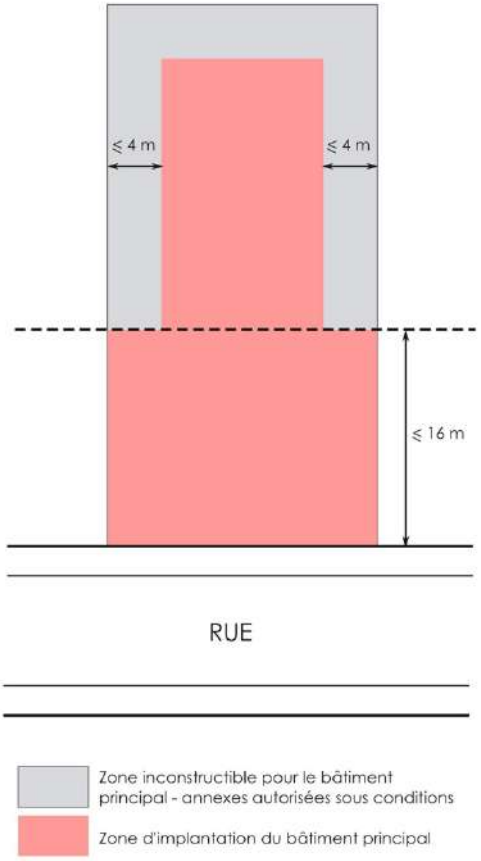

Schéma explicatif de l'article 7 UA : alinéas 2 à 4

Dans les secteurs Uacr (Cités Roses) et Uacm (Cités Maroc) :

6. Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies publiques, les constructions peuvent s'implanter sur limites ou avec un recul minimal de 1 mètre.

Dans les secteurs Uacp (Cités de la Papeterie) :

7. Les constructions à usage d'habitation pourront s'implanter sur limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère.

Dans les secteurs Uaru :

8. L'alinéa 3 du présent article ne s'applique pas aux secteurs Uaru.

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

Non réglementé.

Article 9 UA : Emprise au sol

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

Article 10 UA : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. Pour les constructions édifiées en ordre continu (implantées d'une limite à l'autre), la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

4. Pour les constructions nouvelles édifiées en ordre discontinu, la hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère est fixée à 10 mètres.

5. La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction en volume identique, après sinistre ne sont pas soumises aux règles du paragraphe 10.3, mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'aggraver la non-conformité préexistante.

Dans les secteurs Uacm, Uacp, Uacx et Uacr,

6. La hauteur des bâtiments principaux doit être égale à la hauteur des bâtiments principaux voisins.

Article 11 UA : Aspect extérieur

Rappel : 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.

<u>Toitures :</u>

1. La couverture des bâtiments principaux doit être réalisée au moyen de toitures aux pentes comprises entre 30° et 50°.

2. Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et les extensions.

3. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

Façades :

4. L'emploi à nu de matériaux qui doivent être revêtus sont interdits.

Remblais :

5. Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

Clôtures :

Rappel du règlement du PPRI : les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut et d'être, dans leur partie située sous la cote de référence, transparentes, l' perméables à 80 % dans le sens du plus grand écoulement afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

6. Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales

7. Sont autorisées les clôtures constituées :

- d'éléments en bois ou ayant l'aspect du bois,
- d'éléments en fer forgé,
- d'une haie vive non résineuse, présentant un aspect champêtre (mélange d'espèces végétales),
- d'un grillage,
- d'un mur bahut ne pouvant excéder 0,6 mètre,
- d'éléments en pvc,
- d'éléments en aluminium,
- de panneaux pleins.

8. Sur voie, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci présentera une hauteur maximale d'1,50 mètre. Les murs-bahuts sont compris dans cette hauteur maximale. Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre, le niveau zéro à prendre en compte étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements. Lorsque la clôture est occultante, elle sera composée de 2 éléments constitutifs différents.

9. En limite séparative, la hauteur de la clôture n'excèdera pas 1,80 mètre.

10. Les clôtures et les haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Ouvrages techniques :

11. Les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Article 12 UA : Stationnement des véhicules

Dispositions générales :

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou aux besoins des immeubles réhabilités doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. 2 places de stationnement sont exigées par logement, dont une place doit être accessible en permanence.

3. Dans le cas d'immeubles collectifs, il est exigé 1,5 place de stationnement par logement, dont 50% en parking couvert.

   Pour les 2 roues, il est exigé 1m² par logement jusqu'à 75m² de surface de plancher créée et 1m² supplémentaire par tranche de 50m² de surface de plancher créée.

4. Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier, les places qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il les réalise ou les fait réaliser. (acte notarié ou bail emphytéotique)

5. Toutefois :

   - - en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant sans augmentation de la surface de plancher : une réhabilitation (avec ou sans changement de destination) n'entraîne pas la nécessité de satisfaire aux exigences de stationnement ;
   - - en cas d'extension, le nombre de place exigée ne l'applique qu'à la surface nouvelle. Jusqu'à 30 m² de surface de plancher supplémentaire, les extensions, n'entraînent pas la nécessité de satisfaire aux exigences de stationnement, sauf s'il y a création d'un ou plusieurs logements supplémentaires.

6. Dans le cas de bâtiments existants ne disposant pas des capacités de stationnements requises, les travaux destinés à améliorer les conditions de confort du bâtiment sans création de surface habitable supplémentaire n'entraînent pas l'obligation de mise en conformité avec les dites normes de stationnement.

Dispositions particulières

7. Dans le cas d'opération de plus de 2 logements, les places commandées* ne sont pas prises en compte dans le nombre d'emplacements.

8. L' de 50 m² de surface de vente, il est exigé une place par tranche de 30m² de surface de vente.

9. Dans le cas d'un établissement de restauration, au-delà de 100m² de surface commerciale utile, il est exigé 2 places par tranche de 30m² de surface commerciale utile.

---

* cf. glossaire page 97

10. Dans le cas de constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement ouverte au public pour 25 m² de surface utile nette.

11. Dans le cas d'équipements hôteliers, il est exigé une place de stationnement pour une chambre.

12. Dans le cas de logement en foyer pour personnes âgées, il est exigé une place de stationnement pour 5 places d'hébergement. Ceci avec les mêmes possibilités de dérogation précisées à l'alinéa 4 (autre terrain situé à moins de 100 mètres).

13. Pour les constructions à usage d'activités, ces espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel, en dehors du domaine public.

14. Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Article 13 UA : Espaces libres et plantations

Dispositions générales

1. 10% au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations de pleine terre. (espace vert non aménagé, non artificialisé)

2. En cas de recul par rapport à l'alignement, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté sauf espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.

Dispositions particulières

3. Les règles définies à l'alinéa 1 du présent article ne s'appliquent pas aux parcelles ou unités foncières dont l'emprise imperméabilisée occupe plus de 90 % du terrain.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UA : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

Article 15 UA : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 UA : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB recouvre une zone de forte densité, liée à la présence d'un habitat collectif, construit en ordre discontinu.
Il s'agit d'une zone à vocation mixte accueillant de l'habitat et leurs annexes, des commerces et des services.

Toutes les occupations ou utilisations du sol qu'elle accueille doivent demeurer compatibles avec le voisinage immédiat d'habitations.

La zone UB est pour partie soumise à la réglementation du plan de prévention des risques d'inondation PPRI du Doubs et de l'Allan, à laquelle il convient de se référer pour vérifier que les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants projetées sont autorisées et à quelles conditions. Conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme le PPRi, qui est une servitude d'utilité publique, figure au document d'annexes du présent PLU.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitation agricole.

2. Les constructions et installations à destination d'industrie.

3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2 UB.

4. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.

5. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

6. Le remblaiement et/ou le comblement des dolines.

7. Les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :

   - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
   - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
   - les garages collectifs de caravanes,
   - les parcs d'attraction ouverts au public,
   - les dépôts de véhicules hors d'usage.

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

1. Les constructions, les aménagements et les extensions à destination de commerce et d'artisanat à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et d'être utiles aux besoins quotidiens des habitants.

3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et/ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;

4. Les annexes d'habitation comme les abris de jardin et les garages, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes.

5. Les annexes liées au commerce de détail et à l'artisanat, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes.

6. Les châssis et serres à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m^2 et que la hauteur n'excède pas 2 mètres ;

7. L'édification de clôtures dans le respect des conditions prévues à l'article 11 UB ;

8. Les aires de stationnement de véhicules dans le respect des conditions prévues à l'article 12 UB ;

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 UB : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès :

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage (instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil), d'au moins 3 mètres de largeur.

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

3. Aucun accès véhicule ne peut se faire depuis un cheminement piéton ou une piste cyclable. Toutefois, le franchissement peut être effectué ponctuellement.

4. Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Voirie publique ou privée :

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

Article 4 UB : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

2. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction se trouvant dans le zonage d'assainissement collectif.

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

4. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux de ruissellement :

5. Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau public d'eau pluviale s'il existe peut être accepté à titre dérogatoire. Dans ce cas, le rejet se fera à débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par secondes et par hectare. Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

6. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites « circulables » (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.

7. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

8. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

9. L'utilisation des dolines ou des cavités karstiques à des fins d'infiltration des eaux pluviales de toitures et de voiries est interdite.

10. Il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales dans les zones à risque de glissement de terrains identifiées.

Électricité et télécommunications :

11. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

12. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.

Article 5 UB : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

1. Un recul minimum de 2 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

2. L'implantation des annexes telles que les garages est interdite en limite de voie publique, à l'exception des carports (abris automobile ajourés).

3. Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres au droit de la construction.

4. Dans le cas de circonstance particulière (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. 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.

   Toutefois cette distance de 4 mètres peut être réduite jusqu'à 1,5 mètres pour les annexes dont l'emprise est inférieure ou égale à 20 m2.

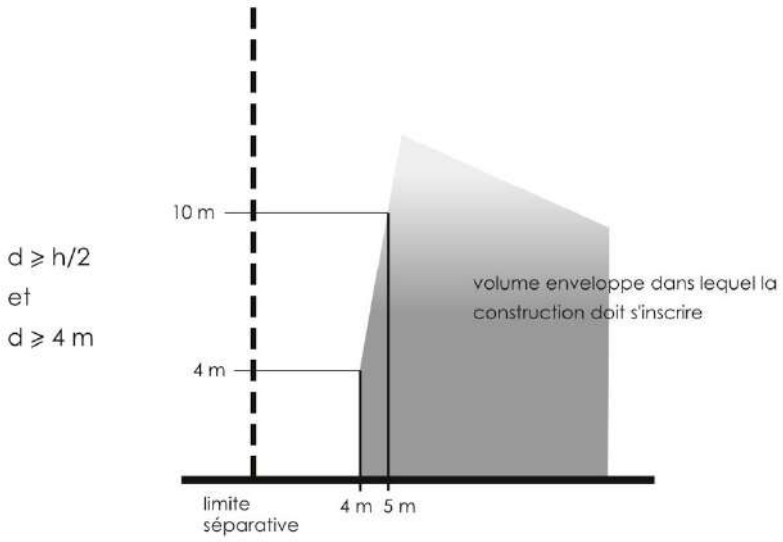

Schéma explicatif de l'article 7 UB alinéas 1

2. Les constructions et les extensions des bâtiments existants peuvent s'implanter sur les limites séparatives en respectant les conditions suivantes :
   - ne pas excéder 4 mètres au faîtage
   - ne pas excéder 2,7 mètres à l'égout du toit
   - ne pas excéder 40 m² d'emprise au sol
   - ne pas excéder 12 mètres de longueur cumulée sur l'ensemble des limites séparatives. Le calcul de la longueur cumulée sur limite intègre la longueur cumulée des bâtiments existants.

3. Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres au droit de la construction.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

Article 9 UB : Emprise au sol

1. Pour les constructions à usage d'activités, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 60 %.

Article 10 UB : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
   - 18 mètres à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère,
   - 21 mètres au point le plus haut de la construction.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 UB : Aspect extérieur

Rappel : 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.

Toitures :

1. Lorsque la couverture des bâtiments est réalisée au moyen de toitures en pente, les pentes devront être comprises entre 30° et 50°.

2. Les toitures terrasses sont autorisées.

3. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

Façades :

4. L'emploi à nu de matériaux qui doivent être revêtus est interdits.

Remblais :

5. Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

Clôtures :

Rappel du règlement du PPRI : les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut et d'être, dans leur partie située sous la cote de référence, transparentes, c'est-à-dire perméables à 80 % dans le sens du plus grand écoulement afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

6. Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales.

7. Sont autorisées les clôtures constituées :

   - d'éléments en bois ou ayant l'aspect du bois,
   - d'éléments en fer forgé,
   - d'une haie vive non résineuse, présentant un aspect champêtre (mélange d'espèces végétales),
   - d'un grillage,
   - d'un mur bahut ne pouvant excéder 0,6 mètre,
   - d'éléments en pvc,
   - d'éléments en aluminium,
   - de panneaux pleins.

8. Sur voie, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci présentera une hauteur maximale d'1,50 mètre. Les murs-bahuts sont compris dans cette hauteur maximale. Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre, le niveau zéro à prendre en compte étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements. Lorsque la clôture est occultante, elle sera composée de 2 éléments constitutifs différents.

9. En limite séparative, la hauteur de la clôture n'excèdera pas 1,80 mètre.

10. Les clôtures et les haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

<u>Ouvrages techniques :</u>

11. Les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Article 12 UB : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou aux besoins des immeubles réhabilités doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. 2 places de stationnement sont exigées par logement, dont une place doit être accessible en permanence.

3. Dans le cas d'immeubles collectifs, il est exigé 1,5 place de stationnement par logement, dont 50% en parking couvert.

   Pour les 2 roues, il est exigé 1m² par logement jusqu'à 75m² de surface de plancher créée et 1m² supplémentaire par tranche de 50m² de surface de plancher.

4. Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier, les places qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il les réalise ou les fait réaliser. (acte notarié ou bail emphytéotique)

5. Toutefois :

   - en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant sans augmentation de la surface de plancher : une réhabilitation (avec ou sans changement de destination) n'entraîne pas la nécessité de satisfaire aux exigences de stationnement ;
   - en cas d'extension, le nombre de place exigée ne l'applique qu'à la surface nouvelle. Jusqu'à 30 m² de surface de plancher supplémentaire, les extensions, n'entraînent pas la nécessité de satisfaire aux exigences de stationnement, sauf s'il y a création d'un ou plusieurs logements supplémentaires.

6. Dans le cas de bâtiments existants ne disposant pas des capacités de stationnements requises, les travaux destinés à améliorer les conditions de confort du bâtiment sans création de surface habitable supplémentaire n'entraînent pas l'obligation de mise en conformité avec les dites normes de stationnement.

Dispositions particulières

7. Dans le cas d'opération de plus de 2 logements, les places commandées* ne sont pas prises en compte dans le nombre d'emplacements.

8. L' de 50 m² de surface de vente, il est exigé une place par tranche de 30m² de surface de vente.

*cf. glossaire page 97

9. Dans le cas d'un établissement de restauration, au-delà de 100m² de surface commerciale utile, il est exigé 2 places par tranche de 30m² de surface commerciale utile.

10. Dans le cas de constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement ouverte au public pour 25 m² de surface utile nette.

11. Dans le cas d'équipements hôteliers, il est exigé une place de stationnement pour une chambre.

12. Dans le cas de logement-foyer pour personnes âgées, il est exigé une place de stationnement pour 5 lits. Ceci avec les mêmes possibilités de dérogation précisées à l'alinéa 4 (autre terrain situé à moins de 100 mètres).

13. Pour les constructions à usage d'activités, ces espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel, en dehors du domaine public.

14. Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

15. Il est exigé la plantation d'un arbre par tranche de 10 places de stationnement.

Article 13 UB : Espaces libres et plantations

1. 20% au moins de la superficie de chaque terrain de plus de 6 ares doivent être consacrés aux espaces verts, en dehors de toute minéralisation. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre par parcelle en pleine terre.

2. En cas de recul par rapport à l'alignement, lorsque la superficie du terrain est supérieure à 6 ares, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté, avec un minimum de 15% d'espace en pleine terre, sauf espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.

3. Les arbres seront à moyen développement (de 5 à 10m de hauteur).

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UB : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

Article 15 UB : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 UB : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

La zone UC recouvre une zone de faible densité à dominante d'habitat au tissu discontinu.
Il s'agit d'une zone exclusivement résidentielle pouvant accueillir des commerces, des services et des activités. Toutes les occupations ou utilisations du sol qu'elle accueille doivent demeurer compatibles avec le voisinage immédiat d'habitations.

La zone UC est pour partie soumise à la réglementation du plan de prévention des risques d'inondation PPRI du Doubs et de l'Allan, à laquelle il convient de se référer pour vérifier que les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants projetées sont autorisées et à quelles conditions. Conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme, le PPRi, qui est une servitude d'utilité publique, figure au document d'annexes du présent PLU.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UC : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitation agricole.

2. Les constructions et installations à destination d'industrie.

3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2 UC.

4. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.

5. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

6. Le remblaiement et/ou le comblement des dolines.

7. Les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :

   - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
   - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
   - les garages collectifs de caravanes,
   - les parcs d'attraction ouverts au public,
   - les dépôts de véhicules hors d'usage.

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

1. Les constructions, les aménagements et les extensions à destination de commerce et d'artisanat à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et d'être utiles aux besoins quotidiens des habitants.

3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et/ou nécessaires aux fouilles archéologiques.

4. Les annexes d'habitation comme les abris de jardin et les garages, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes.

5. Les annexes liées au commerce de détail et à l'artisanat, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes.

6. Les châssis et serres à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m^2 et que la hauteur n'excède pas 2 mètres ;

7. L'édification de clôtures dans le respect des conditions prévues à l'article 11 UC ;

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 UC : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès :

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage (instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil), d'au moins 3 mètres de largeur.

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

3. Aucun accès véhicule ne peut se faire depuis un cheminement piéton ou une piste cyclable. Toutefois, le franchissement peut être effectué ponctuellement.

4. Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Voirie publique ou privée :

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

Article 4 UC : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

3. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction se trouvant dans le zonage d'assainissement collectif.

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

5. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

6. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux de ruissellement :

7. Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau public d'eau pluviale s'il existe peut être accepté à titre dérogatoire. Dans ce cas, le rejet se fera à débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par secondes et par hectare. Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

8. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites « circulables » (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.

9. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

10. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

11. L'utilisation des dolines ou des cavités karstiques à des fins d'infiltration des eaux pluviales de toitures et de voiries est interdite.

12. Il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales dans les zones à risque de glissement de terrains identifiées.

Électricité et télécommunications :

13. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

14. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.

Article 5 UC : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

1. Un recul minimal de 4 mètres est imposé à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

2. Lorsque, le long d'une voie, les constructions sont implantées selon un ordonnancement particulier les constructions nouvelles (ou les reconstructions) doivent les respecter.

3. Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres au droit de la construction.

4. L'implantation des annexes telles que les garages est interdite en limite de voie publique, à l'exception des carports (abris automobile ajourés).

5. Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7 UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. 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.

   Toutefois cette distance de 4 mètres peut être réduite jusqu'à 1,5 mètres pour les annexes dont l'emprise est inférieure ou égale à 20 m2.

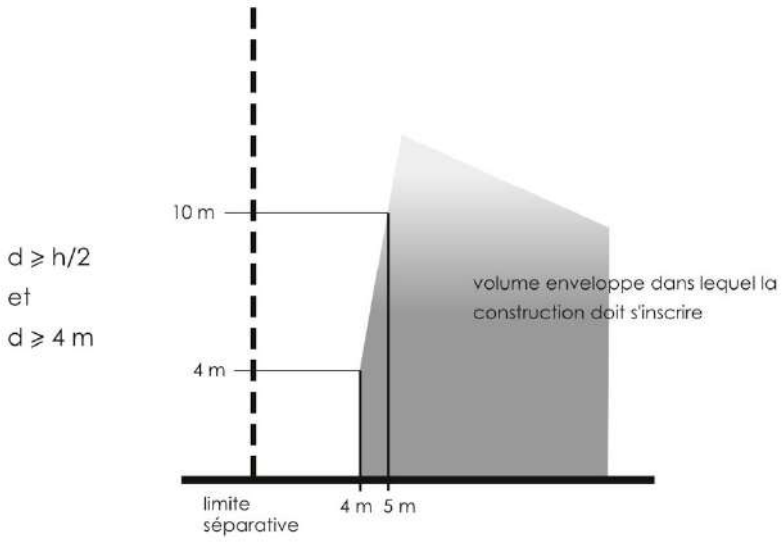

Schéma explicatif de l'article 7 UC alinéas 1

2. Les constructions à usage d'annexe (type garage) peuvent s'implanter sur les limites séparatives en respectant les conditions suivantes :
   - ne pas excéder 4 mètres au faîtage
   - ne pas excéder 2,7 mètres à l'égout du toit
   - ne pas excéder 40 m² d'emprise au sol
   - ne pas excéder 12 mètres de longueur cumulée sur l'ensemble des limites séparatives. Le calcul de la longueur cumulée sur limite intègre la longueur cumulée des bâtiments existants.

3. Dans le cas de la réalisation d'une opération d'ensemble, les constructions peuvent être édifiées partout par rapport aux limites séparatives internes à l'opération.

4. Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres au droit de la construction.

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

Article 9 UC : Emprise au sol

1. Pour les constructions à usage d'activités, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 40 %.

Article 10 UC : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
   - 9 mètres à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère,
   - 12 mètres au point le plus haut de la construction.

4. Au-dessus de 9 mètres, il peut être aménagé au maximum un étage en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.

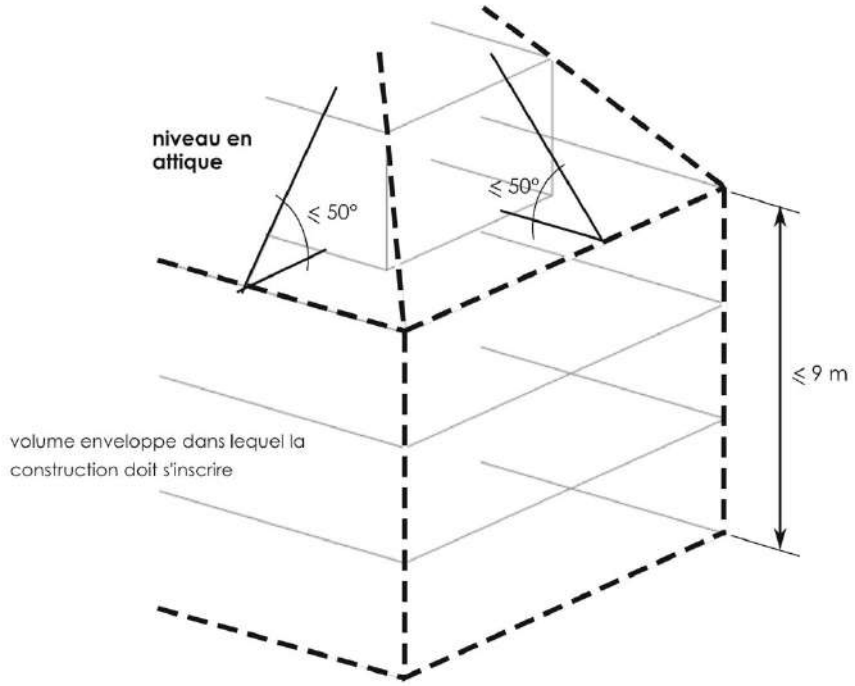

Schéma explicatif de l'article 10 UC alinéa 4

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 UC : Aspect extérieur

Rappel : 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.

Toitures :

1. Lorsque la couverture des bâtiments est réalisée au moyen de toitures en pente, les pentes devront être comprises entre 30° et 50°.

2. Les toitures terrasses sont autorisées.

3. L'angle des toitures des bâtiments d'exploitation agricole devra être supérieur à 10°.

4. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

Façades :

5. L'emploi à nu de matériaux qui doivent être revêtus sont interdits.

Remblais :

6. Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

Clôtures :

Rappel du règlement du PPRI : les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut et d'être, dans leur partie située sous la cote de référence, transparentes, c'est-à-dire perméables à 80 % dans le sens du plus grand écoulement afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

7. Les clôtures, lorsqu'elles existent, devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales

8. Sont autorisées les clôtures constituées :
   - d'éléments en bois ou ayant l'aspect du bois,
   - d'éléments en fer forgé,
   - d'une haie vive non résineuse, présentant un aspect champêtre (mélange d'espèces végétales),
   - d'un grillage,
   - d'un mur-bahut ne pouvant excéder 0,6 mètre,
   - d'éléments en pvc,
   - d éléments en aluminium,
   - de panneaux pleins.

   2. Sur voie, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci présentera une hauteur maximale d'1,50 mètre. Les murs-bahuts sont compris dans cette hauteur maximale. Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre, le niveau zéro à prendre en compte étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements. Lorsque la clôture est occultante, elle sera composée de 2 éléments constitutifs différents.

   3. En limite séparative, la hauteur de la clôture n'excèdera pas 1,80 mètre.

9. Les clôtures et les haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Ouvrages techniques :

10. Les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Article 12 UC : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou aux besoins des immeubles réhabilités doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. 2 places de stationnement sont exigées par logement, dont une place doit être accessible en permanence.

3. Dans le cas d'immeubles collectifs, il est exigé 1,5 place de stationnement par logement, dont 50% en parking couvert.

Pour les 2 roues, il est exigé 1m² par logement jusqu'à 75m² de surface de plancher créée et 1m² supplémentaire par tranche de 50m² de surface de plancher créée.

4. Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier, les places qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il les réalise ou les fait réaliser. (acte notarié ou bail emphytéotique)

5. Toutefois :
   - - en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant sans augmentation de la surface de plancher : une réhabilitation (avec ou sans changement de destination) n'entraîne pas la nécessité de satisfaire aux exigences de stationnement ;
   - - en cas d'extension, le nombre de place exigée ne s 'applique qu'à la surface nouvelle. Jusqu'à 30 m² de surface de plancher supplémentaire, les extensions, n'entraînent pas la nécessité de satisfaire aux exigences de stationnement, sauf s'il y a création d'un ou plusieurs logements supplémentaires.

6. Dans le cas de bâtiments existants ne disposant pas des capacités de stationnements requises, les travaux destinés à améliorer les conditions de confort du bâtiment sans création de surface habitable supplémentaire n'entraînent pas l'obligation de mise en conformité avec les dites normes de stationnement.

Dispositions particulières

7. Dans le cas d'opération de plus de 2 logements, les places commandées* ne sont pas prises en compte dans le nombre d'emplacements.

8. Au delà de 50 m² de surface de vente, il est exigé une place par tranche de 30m² de surface de vente.

9. Dans le cas d'un établissement de restauration, au-delà de 100m² de surface commerciale utile, il est exigé 2 places par tranche de 30m2 de surface commerciale utile.

10. Dans le cas de constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement ouverte au public pour 25 m² de surface utile nette.

11. Dans le cas d'équipements hôteliers, il est exigé une place de stationnement pour une chambre.

12. Dans le cas de logement-foyer pour personnes âgées, il est exigé une place de stationnement pour 5 lits. Ceci avec les mêmes possibilités de dérogation précisées à l'alinéa 4 (autre terrain situé à moins de 100 mètres).

13. Pour les constructions à usage d'activités, ces espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel, en dehors du domaine public.

14. Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

---

* cf. glossaire page 97

Article 13 UC : Espaces libres et plantations

1. 35% au moins de la superficie de chaque terrain de plus de 6 ares doivent être consacrés aux espaces verts, en dehors de toute minéralisation. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre par parcelle en pleine terre.

2. En cas de recul par rapport à l'alignement, lorsque la superficie du terrain est supérieure à 6 ares, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté, avec un minimum de 15% d'espace en pleine terre, sauf espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.

3. Les arbres seront à moyen développement (de 5 à 10m de hauteur).

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UC : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

Article 15 UC : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 UC : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

CHAPITRE V : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine spécialisée, réservée aux équipements publics et aux équipements commerciaux.
Elle est destinée à une urbanisation principalement axée sur les équipements collectifs, à vocation publique, cultuelle, culturelle, scolaire, sportive et de loisirs, de santé et touristique. Toutefois, l'activité commerciale est y autorisée car elle peut participer à l'animation des lieux. Le développement de l'habitat y est interdit.

La zone UE est pour partie soumise à la réglementation du plan de prévention des risques d'inondation PPRI du Doubs et de l'Allan, à laquelle il convient de se référer pour vérifier que les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants projetées sont autorisées et à quelles conditions. Conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme le PPRi, qui est une servitude d'utilité publique, figure au document d'annexes du présent PLU.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage d'habitation ;
2. Les constructions à usage d'industrie et d'artisanat ;
3. La création d'exploitation agricole ;
4. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures ;
5. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières ;
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2 UE ;
7. Le dépôt et l'utilisation de container pour fret comme annexe ou logement ;
8. Le remblaiement et/ou le comblement des dolines.
9. Les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
   - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
   - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
   - les garages collectifs de caravanes,
   - les parcs d'attraction ouverts au public,
   - les dépôts de véhicules hors d'usage.

Article 2 UE : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'équipements publics et commerciaux ;

2. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol à condition :
   - d'avoir une vocation publique ou d'intérêt général ;
   - d'être nécessaires à l'exploitation des réseaux et voies ;

3. Les logements de fonction et de gardiennage pour du personnel dont la présence permanente sur place est indispensable et nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et commerciaux ;

4. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 UE : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès :

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage (instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil), d'au moins 3 mètres de largeur.

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

3. Aucun accès véhicule ne peut se faire depuis un cheminement piéton ou une piste cyclable. Toutefois, le franchissement peut être effectué ponctuellement.

4. Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Voirie publique ou privée :

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

6. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

Article 4 UE : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

2. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction se trouvant dans le zonage d'assainissement collectif.

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

4. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

5. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux de ruissellement :

6. Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau public d'eau pluviale s'il existe peut être accepté à titre dérogatoire. Dans ce cas, le rejet se fera à débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par secondes et par hectare. Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

7. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.

8. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

9. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

10. L'utilisation des dolines ou des cavités karstiques à des fins d'infiltration des eaux pluviales de toitures et de voiries est interdite.

11. Il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales dans les zones à risque de glissement de terrains identifiées.

Électricité et télécommunications :

12. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

13. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.

Article 5 UE : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

1. Un recul minimal 4 mètres est imposé à l'alignement des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Article 7 UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. 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.

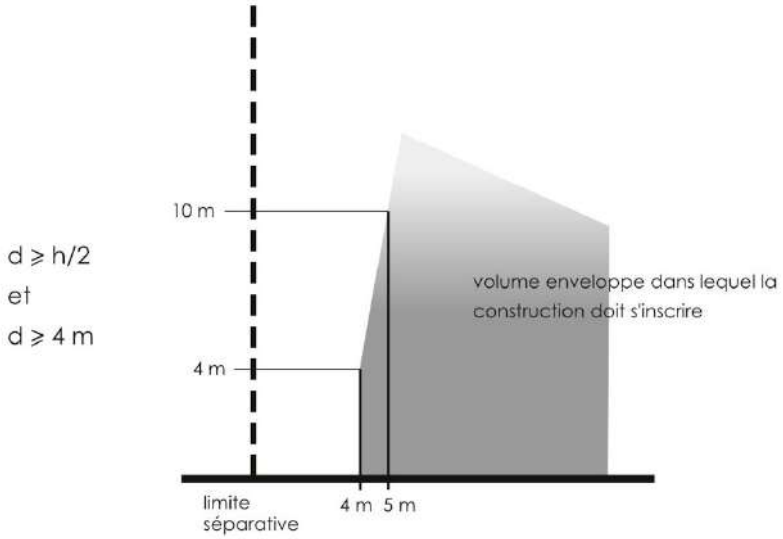

Schéma explicatif de l'article 7 UE alinéa 1

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

Non réglementé

Article 9 UE : Emprise au sol

1. Pour les constructions à usages d'entrepôts, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 40 %.

Article 10 UE : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère,

Article 11 UE : Aspect extérieur

Rappel : 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.

Remblais :

1. Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

Clôtures :

2. La hauteur de la clôture n'excèdera pas 2,50 mètres.

Article 12 UE : Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules sera assuré hors des voies publiques et hors des voies privées desservant plusieurs propriétés.

2. Pour les constructions à usage d'activités, ces espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel, en dehors du domaine public.

3. Dans le cas de constructions à usage commercial, il est exigé une place de stationnement ouvert au public pour 25 m² de surface de vente.

4. Dans le cas d'équipements sportif, il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

5. Il est exigé la plantation d'un arbre par tranche de 10 places de stationnement.

Article 13 UE : Espaces libres et plantations

1. 10% au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations de pleine terre.

2. En cas de recul par rapport à l'alignement, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté sauf espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UE : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

Article 15 UE : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 UE : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

CHAPITRE VI : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT

La zone UT est une zone urbaine spécialisée, réservée aux équipements publics qui serviront à la mise en valeur du théâtre.
Elle est destinée à une urbanisation principalement axée sur les équipements collectifs, à vocation publique, cultuelle, culturelle, de loisirs, et de tourisme.

La zone UT comprend le théâtre antique et ses abords, la chapelle, ainsi que les parcelles libres de toutes constructions permettant la mise en valeur d'une perspective sur le théâtre depuis l'entrée Ouest de la Ville.

La zone UT est pour partie soumise à la réglementation du plan de prévention des risques d'inondation PPRI du Doubs et de l'Allan, à laquelle il convient de se référer pour vérifier que les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants projetées sont autorisées et à quelles conditions. Conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme le PPRi, qui est une servitude d'utilité publique, figure au document d'annexes du présent PLU.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UT : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UT2, notamment :

1. Les constructions à usage d'habitation ;
2. Les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détails, de commerce de gros, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
3. Les constructions et installations liées aux sous-destinations d'industrie, de bureau, et d'entrepôt ;
4. La création d'exploitation agricole ;
5. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures ;
6. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières ;
7. Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
8. Le dépôt et l'utilisation de container pour fret comme annexe ou logement ;
9. Le remblaiement et/ou le comblement des dolines.
10. Les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
    - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
    - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
    - les garages collectifs de caravanes,
    - les dépôts de véhicules hors d'usage.

Article 2 UT : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,

2. Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires à la mise en valeur du site antique ;

3. Les équipements, les installations et les travaux divers suivants :
   - Les aires de stationnement ;
   - Les aires de jeux et de sport.

4. Les réseaux d'infrastructures et leurs annexes techniques ;

5. Les logements de fonction et de gardiennage pour du personnel dont la présence permanente sur place est indispensable et nécessaire au bon fonctionnement des équipements culturels ou liés à ceux-ci ;

6. L'édification de clôtures ;

7. Toutes voies nouvelles ouvertes aux circulations douces ;

8. Les extensions limitées des habitations existantes dans la limite de 30 % d'emprise au sol plafonnée à 50 m^2 de surface de plancher.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 UT : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès :

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage (instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil), d'au moins 3 mètres de largeur.

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

3. Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Voirie publique ou privée :

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

5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

Article 4 UT : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

2. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction se trouvant dans le zonage d'assainissement collectif.

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

4. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

5. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux de ruissellement :

6. Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau public d'eau pluviale s'il existe peut être accepté à titre dérogatoire. Dans ce cas, le rejet se fera à débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par secondes et par hectare. Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

7. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.

8. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

9. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

10. L'utilisation des dolines ou des cavités karstiques à des fins d'infiltration des eaux pluviales de toitures et de voiries est interdite

11. Il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales dans les zones à risque de glissement de terrains identifiées.

Électricité et télécommunications :

12. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

13. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.

Article 5 UT : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

1. Les constructions à usage d'habitation devront s'implanter avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

2. Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7 UT : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance horizontale de tout point d'une construction à usage d'habitations 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 inférieur à 4 mètres.

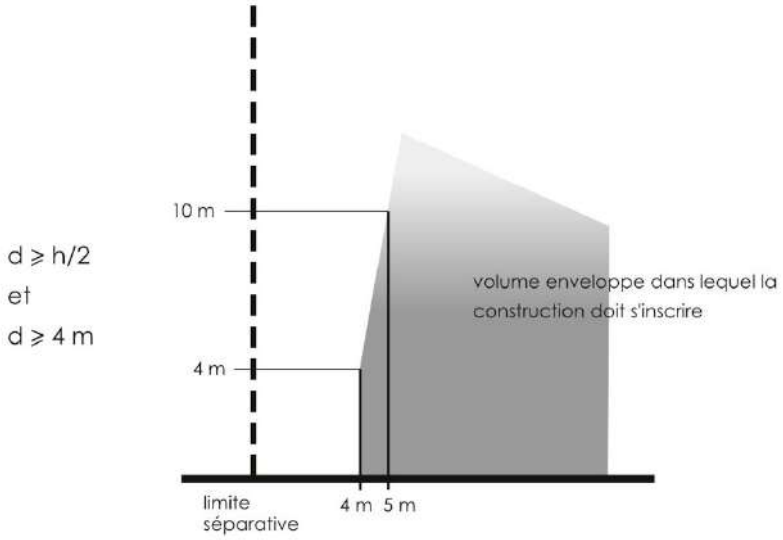

Schéma explicatif de l'article 7 UT alinéa 1

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

Article 9 UT : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 UT : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales pour les extensions des habitations existantes :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
   - - 9 mètres à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère,
   - - 12 mètres au point le plus haut de la construction.

4. Au-dessus de 9 mètres, il peut être aménagé au maximum un étage en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.

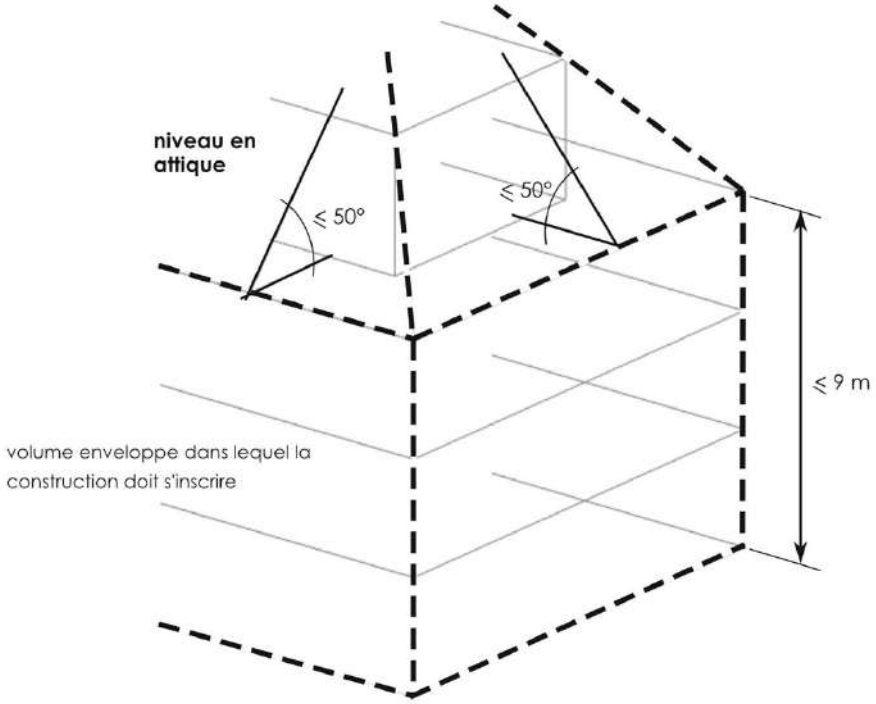

Schéma explicatif de l'article 10 UT alinéa 4

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à la mise en valeur du site antique.

Article 11 UT : Aspect extérieur

Clôtures :

Rappel du règlement du PPRI : les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut et d'être, dans leur partie située sous la cote de référence, transparentes, c'est-à-dire perméables à 80 % dans le sens du plus grand écoulement afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

1. Les clôtures, lorsqu'elles existent, devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales

2. Sont autorisées les clôtures constituées :
   - d'éléments en bois ou ayant l'aspect du bois,
   - d'éléments en fer forgé,
   - d'une haie vive non résineuse, présentant un aspect champêtre (mélange d'espèces végétales),
   - d'un grillage,
   - d'un mur-bahut ne pouvant excéder 0,6 mètre,
   - d'éléments en pvc,
   - d éléments en aluminium,
   - de panneaux pleins.

3. Sur voie, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci présentera une hauteur maximale d'1,50 mètre. Les murs-bahuts sont compris dans cette hauteur maximale. Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre, le niveau zéro à prendre en compte étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements. Lorsque la clôture est occultante, elle sera composée de 2 éléments constitutifs différents.

4. En limite séparative, la hauteur de la clôture n'excèdera pas 1,80 mètre.

5. Les clôtures et les haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Article 12 UT : Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules sera assuré hors des voies publiques et hors des voies privées desservant plusieurs propriétés.

2. Il est exigé la plantation d'un arbre par tranche de 10 places de stationnement.

Article 13 UT : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UT : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

Article 15 UT : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 UT : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

CHAPITRE VI : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

La zone UX est une zone urbaine spécialisée, réservée aux activités industrielles.

La zone UX comporte tous les sites industriels de la Ville. Il s'agit de la Papeterie de Mandeure, Fuji Autotech, Faurecia et Peugeot Motocycles.

La zone UX est pour partie soumise à la réglementation du plan de prévention des risques d'inondation PPRI du Doubs et de l'Allan, à laquelle il convient de se référer pour vérifier que les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants projetées sont autorisées et à quelles conditions. Conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme le PPRi, qui est une servitude d'utilité publique, figure au document d'annexes du présent PLU.

La zone UX est aussi pour partie concernée par le risque d'éboulement. La constructibilité de ces secteurs à risque est exceptionnelle si les conditions suivantes sont réunies :
- réaliser une étude d'aléa,
- effectuer l'étude et la définition des ouvrages de protection à mettre en œuvre pour limiter la survenance d'un événement,
- mettre en place des ouvrages de protection préalable à l'opération,
- identifier un maître d'ouvrage pérenne pour assurer le suivi et l'entretien régulier des dispositifs de protection.

Pour les constructions existantes dans les zones présentant un risque d'éboulement, les extensions et les changements de destination peuvent parfois être autorisés, s'il n'y a pas de création de logement supplémentaire et dans le respect de prescriptions particulières visant à réduire la vulnérabilité.

La zone UX comporte un secteur de zone UXp correspondant au site industriel de la Papeterie ;

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage d'habitation ;

2. Les constructions liées à destination d'artisanat et de commerce de détail, ainsi que celles liées au commerce de gros.

3. La création d'exploitation agricole ;

4. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures ;

5. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières ;

6. Le remblaiement et/ou le comblement des dolines.

7. Les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
   - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
   - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
   - les garages collectifs de caravanes,
   - les parcs d'attraction ouverts au public,
   - les dépôts de véhicules hors d'usage.

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

1. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,

2. Les constructions et installations, à condition d'être nécessaires à l'activité industrielle ;

3. Les extensions des constructions et installations présentes dans la zone ;

4. Les équipements et les locaux techniques à condition d'être liés à l'exploitation industrielle ;
5. Les logements de fonction et de gardiennage pour du personnel dont la présence permanente sur place est indispensable et nécessaires au bon fonctionnement du site ;

6. Les aires de stationnement ;

7. Les réseaux d'infrastructures et leurs annexes techniques ;

8. L'édification de clôtures dans le respect de l'article 11 UX ;

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 UX : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès :

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage (instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil), d'au moins 3 mètres de largeur.

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

3. Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Voirie publique ou privée :

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

Article 4 UX : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

2. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction se trouvant dans le zonage d'assainissement collectif.

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

4. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

5. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux de ruissellement :

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

débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par secondes et par hectare. Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

7. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.

8. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

9. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

10. L'utilisation des dolines ou des cavités karstiques à des fins d'infiltration des eaux pluviales de toitures et de voiries est interdite.

11. Il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales dans les zones à risque de glissement de terrains identifiées.

Électricité et télécommunications :

12. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

13. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.

Article 5 UX : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

1. Un recul minimum de 5 mètres est imposé pour des bâtiments de hauteur inférieure ou égale à 10 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère.

2. Un recul minimum de 8 mètres est imposé pour des bâtiments de hauteur supérieure à 10 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère.

3. Les reconstructions à l'identique sont autorisées (après sinistre) pour les constructions principales existantes. Cependant pour des raisons de sécurité, le recul par rapport aux voies et emprises publiques prévu aux alinéa 1 et 2, pourra être imposé.

Article 7 UX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance comptée horizontalement en tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

2. La distance minimale exigée entre une construction abritant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation préalable et la limite parcellaire d'une zone à dominante d'habitat est de 15 mètres.

Dans le secteur UXp, en limite de zone N :

3. L'implantation des constructions est autorisée en limite de zone N

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

Non réglementé

Article 9 UX : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UX : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 20 mètres à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère,

Dans le secteur UXp :

4. La hauteur n'est pas réglementée.

Article 11 UX : Aspect extérieur

Rappel : 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.

Remblais :

1. Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

Clôtures :

2. La hauteur de la clôture n'excèdera pas 2,50 mètres.

Article 12 UX : Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2 Pour assurer les opérations de chargement, déchargement et manutention, des emplacements nécessaires doivent être prévus en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

3. Il est exigé la plantation d'un arbre par tranche de 10 places de stationnement.

Article 13 UX : Espaces libres et plantations

1. 10% au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations de pleine terre. (Espace vert non aménagé, non artificialisé)

2. En cas de recul par rapport à l'alignement, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté sauf espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UX : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

Article 15 UX : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 UX : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel dont les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette zone est destinée à être urbanisée à court ou moyen terme sous forme d'opérations d'ensemble à vocation dominante d'habitat.

Sa vocation est d'accueillir aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités ne générant pas de nuisances, dans le cadre d'opérations d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec les orientations d'aménagement du présent PLU.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 IAU : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitation agricole.

2. Les constructions et installations à destination d'industrie.

3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.

4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2 AU.

6. Le remblaiement et/ou le comblement des dolines.

7. Les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
   - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
   - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
   - les garages collectifs de caravanes,
   - les parcs d'attraction ouverts au public,
   - les dépôts de véhicules hors d'usage.

Article 2 IAU : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Conditions de l'urbanisation :

1. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de construction d'ensemble.

2. L'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de chacune des zones conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

4. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie, d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Occupations et utilisations du sol admises sous condition :

5. Les constructions, les aménagements et les extensions à destination de commerce et activité de service à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

6. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et d'être utiles aux besoins quotidiens des habitants.

7. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et nécessaires aux fouilles archéologiques ;

8. Les annexes d'habitation comme les abris de jardin et les garages, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes.

9. Les annexes liées au commerce de détail et à l'artisanat à condition qu'elles soient situées à l'arrière et qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes.

10. Les châssis et serres à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m^2 et que la hauteur n'excède pas 2 mètres ;

11. L 'édification de clôtures dans le respect des conditions prévues à l'article 11 AU ;

12. Les aires de stationnement de véhicules dans le respect des conditions prévues à l'article 12 AU ;

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 IAU : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès :

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage (instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil), d'au moins 3 mètres de largeur.

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

3. Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Voirie publique ou privée :

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

Article 4 IAU : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

2. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction se trouvant dans le zonage d'assainissement collectif.

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

4. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

5. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux de ruissellement :

6. Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau public d'eau pluviale s'il existe peut être accepté à titre dérogatoire. Dans ce cas, le rejet se fera à débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par secondes et par hectare. Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

7. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.

8. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

9. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

10. L'utilisation des dolines ou des cavités karstiques à des fins d'infiltration des eaux pluviales de toitures et de voiries est interdite.

11. Il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales dans les zones à risque de glissement de terrains identifiées.

Électricité et télécommunications :

12. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

13. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.

Article 5 IAU : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

1. Les constructions peuvent être édifiées partout par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.

2. Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7 IAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Disposition générale :

1. Les constructions peuvent être édifiées partout par rapport aux limites séparatives.

2. Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres au droit de la construction.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

Article 9 IAU : Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'activités, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 40%.

Article 10 IAU : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
   - 9 mètres à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère,
   - 12 mètres au point le plus haut de la construction.

4. Au-dessus de 9 mètres, il peut être aménagé au maximum un étage en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.

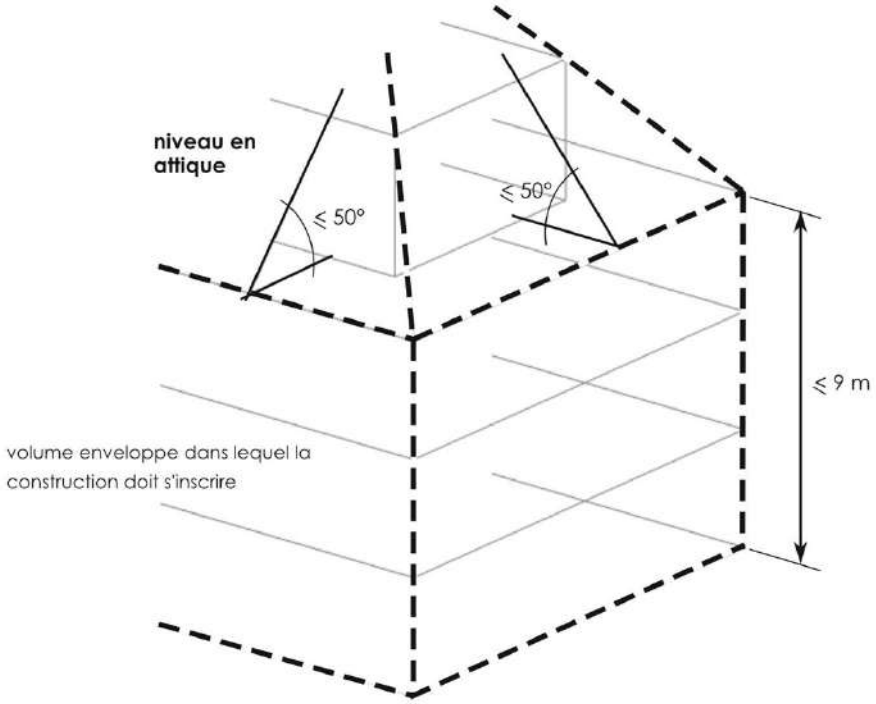

Schéma explicatif de l'article 10 IAU alinéa 4

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 IAU : Aspect extérieur

Rappel : 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.

Toitures :

1. La couverture des bâtiments principaux doit être réalisée au moyen de toitures aux pentes comprises entre 30° et 50°.

2. Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et les extensions.

3. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

Façades :

4. L'emploi à nu de matériaux qui doivent être revêtus sont interdits.

Remblais :

5. Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

Clôtures :

Rappel du règlement du PPRI : les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut et d'être, dans leur partie située sous la cote de référence, transparentes, c'est-à-dire perméables à 80 % dans le sens du plus grand écoulement afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

6. Les clôtures, lorsqu'elles existent, devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales

7. Sont autorisées les clôtures constituées :
   - d'éléments en bois ou ayant l'aspect du bois,
   - d'éléments en fer forgé,
   - d'une haie vive non résineuse, présentant un aspect champêtre (mélange d'espèces végétales),
   - d'un grillage,
   - d'un mur-bahut ne pouvant excéder 0,6 mètre,
   - d'éléments en pvc,
   - d éléments en aluminium,
   - de panneaux pleins.

8. Sur voie, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci présentera une hauteur maximale d'1,50 mètre. Les murs-bahuts sont compris dans cette hauteur maximale. Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre, le niveau zéro à prendre en compte étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements. Lorsque la clôture est occultante, elle sera composée de 2 éléments constitutifs différents.

9. En limite séparative, la hauteur de la clôture n'excèdera pas 1,80 mètre.

10. Les clôtures et les haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

<u>Ouvrages techniques :</u>

11. Les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Article 12 IAU : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou aux besoins des immeubles réhabilités doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. 2 places de stationnement sont exigées par logement, dont une place doit être accessible en permanence.

3. Dans le cas d'immeubles collectifs, il est exigé 1,5 place de stationnement par logement, dont 50% en parking couvert.

Pour les 2 roues, il est exigé 1m² par logement jusqu'à 75m² de surface de plancher créée et 1m² supplémentaire par tranche de 50m² de surface de plancher créée.

4. Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier, les places qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il les réalise ou les fait réaliser. (acte notarié ou bail emphytéotique)

5. Toutefois :
   - en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant sans augmentation de la surface de plancher : une réhabilitation (avec ou sans changement de destination) n'entraîne pas la nécéssité de satisfaire aux exigences de stationnement ;
   - en cas d'extension, le nombre de place exigée ne s 'applique qu'à la surface nouvelle. Jusqu'à 30 m2 de surface de plancher supplémentaire, les extensions, n'entraînent pas la nécessité de satisfaire aux exigences de stationnement, sauf s'il y a création d'un ou plusieurs logements supplémentaires.

6. Dans le cas de bâtiments existants ne disposant pas des capacités de stationnements requises, les travaux destinés à améliorer les conditions de confort du bâtiment sans création de surface habitable supplémentaire n'entraînent pas l'obligation de mise en conformité avec les dites normes de stationnement.

Dispositions particulières

7. Dans le cas d'opérations de plus de 2 logements, les places commandées* ne sont pas prises en compte dans le nombre d'emplacements.

8. Au delà de 50 m2 de surface de vente, il est exigé une place par tranche de 30m2 de surface de vente.

9. Dans le cas d'un établissement de restauration, au-delà de 100m2 de surface commerciale utile, il est exigé 2 places par tranche de 30m2 de surface commerciale utile.

10. Dans le cas de constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement ouverte au public pour 25 m² de surface utile nette.

11. Dans le cas d'équipements hôteliers, il est exigé une place de stationnement pour une chambre.

12. Dans le cas de logement-foyer pour personnes âgées, il est exigé une place de stationnement pour 5 lits. Ceci avec les mêmes possibilités de dérogation précisées à l'alinéa 4 (autre terrain situé à moins de 100 mètres).

13. Pour les constructions à usage d'activités, ces espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel, en dehors du domaine public.

*cf. glossaire page 97

14. Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Article 13 IAU : Espaces libres et plantations

1. 35% au moins de la superficie de chaque terrain de plus de 6 ares doivent être consacrés aux espaces verts, en dehors de toute minéralisation. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre par parcelle en pleine terre.

2. En cas de recul par rapport à l'alignement, lorsque la superficie du terrain est supérieure à 6 ares, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté, avec un minimum de 15% d'espace en pleine terre ou d'espace perméable aux eaux pluviales, sauf espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.

3. Les arbres seront à moyen développement (de 5 à 10m de hauteur).

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 IAU : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

Article 15 IAU : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 IAU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A regroupe tous les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 A sont interdites.

2. Le remblaiement et/ou le comblement des dolines.

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

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

2. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics, s'ils ne compromettent pas l'activité agricole.

3. Les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à condition d'être regroupés dans la mesure du possible sur une même unité foncière.

4. Les constructions et les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable à condition d'être liée à l'activité agricole notamment pour la valorisation des déchets agricoles (méthanisation).

5. Les constructions à usage d'habitation pour l'exploitant à condition :
   - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation et qu'il n'existe pas encore de logement sur le site ;
   - que le nombre de logement soit limité à un par exploitation ;
   - que les constructions à usage d'habitation et leurs annexes soient situées à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles dont l'édification doit être obligatoirement préexistante ;
   - que la surface de plancher de l'habitation ne dépasse pas 200 m² par exploitation.

6. Les extensions limitées des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol plafonnée à 50 m² ;

7. Les annexes nouvelles à condition :
   - qu'elles soient liées aux habitations et aux occupations préexistantes ;

- que leur nombre soit limité à un par unité foncière ;
- que leurs emprises au sol soient inférieures à 20 m2 ;
- que leurs hauteurs ne dépassent pas 3,5 mètres ;
- et qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres du bâtiment principal existant.

8. Les opérations, les constructions inscrites en emplacements réservés ;

9. Les constructions et installations liées aux activités inhérentes à l'activité agricole (locaux de vente directe, hébergement lié au tourisme vert…), dans la mesure où ces activités de diversification soient liées et nécessaires à l'activité agricole et restent accessoires par rapport aux activités agricoles, et à condition qu'elles soient créées dans les bâtiments agricoles existants.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 A : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès :

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage (instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil), d'au moins 4 mètres de largeur.

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

3. Aucun accès véhicule ne peut se faire depuis un cheminement piéton ou une piste cyclable. Toutefois, le franchissement peut être effectué ponctuellement.

4. Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Voirie publique ou privée :

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

Article 4 A : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable :

1. A défaut de branchement possible sur un réseau public d'eau potable, les constructions pourront être alimentées par un captage ou un puits particulier conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

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

3. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

4. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux de ruissellement :

5. L'aménagement privilégiera, chaque fois que cela est possible, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. De manière générale, on veillera à limiter l'imperméabilisation du sol.

6. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.

7. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

8. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

9. L'utilisation des dolines ou des cavités karstiques à des fins d'infiltration des eaux pluviales de toitures et de voiries est interdite.

10. Il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales dans les zones à risque de glissement de terrains identifiées.

Électricité et télécommunications :

11. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

12. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.

Article 5 A : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

1. Les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières :

2. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, comprises entre 0 et 1,50 mètres.

Article 7 A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation des constructions doit se faire en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport au point le plus proche des limites séparatives.

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

Non réglementé

Article 9 A : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 A : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des habitations principales des agriculteurs ne peut excéder :
   - 6 mètres à l'égout du toit,
   - 9 mètres au point le plus haut de la construction.

4. Dans le cas d'une extension d'une habitation, la hauteur de l'extension ne pourra excéder celle de la construction existante.

5. La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne peut excéder :
   - 9 mètres à l'égout du toit,
   - 12 mètres au point le plus haut de la construction.

6. La hauteur des silos n'est pas limitée.

Article 11 A : Aspect extérieur

Rappel : 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.

<u>Remblais :</u>

1. Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

Toitures et façades :

2. L'angle des toitures des bâtiments d'exploitation agricole devra être supérieur à 10°.

3. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

4. Les dispositifs d'exploitation d'énergie renouvelable sont autorisés sur les bâtiments nécessaires à l'exploitation.

5. La couverture des bâtiments d'habitation doit être réalisée au moyen de toitures aux pentes comprises entre 30° et 50°.

6. Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et les extensions des bâtiments d'habitation.

Article 12 A : Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules sera assuré hors des voies publiques et hors des voies privées desservant plusieurs propriétés.

Article 13 A : Espaces libres et plantations

1. Les espaces non bâtis devront être aménagés ou plantés.

2. Tout projet devra faire l'objet d'un aménagement paysager et de plantations permettant l'insertion paysagère des constructions.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 A : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

Article 15 A : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 A : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle peu ou pas desservie par des équipements publics. Elle représente l'ensemble des terrains à protéger ou à préserver en raison de leur valeur environnementale, écologique ou paysagère.
Elle recouvre des espaces naturels de grande étendue, mais d'aspects et d'usages très variés : boisements, prairies permanentes, abords des cours d'eaux, zones humides, friches, etc.
Dans leur ensemble, ces espaces constituent la trame paysagère de la commune et s'inscrivent également dans des écosystèmes plus vastes, dont ils contribuent à assurer la continuité dans le temps et dans l'espace.

La zone N est pour partie soumise à la réglementation du plan de prévention des risques d'inondation PPRI du Doubs et de l'Allan, à laquelle il convient de se référer pour vérifier que les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants projetées sont autorisées et à quelles conditions. Conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme le PPRi, qui est une servitude d'utilité publique, figure au document d'annexes du présent PLU.

La zone N comporte 5 Secteurs de Taille et de Capacité Limitée:

- un STECAL NC correspondant au camping, également concerné par le PPRI,
- un STECAL NL correspondant à une zone naturelle de loisirs du Belvédère de Mandeure,
- un STECAL NP réservé aux installations liées à la Papeterie ; ces installations consistent en particulier en un dispositif d'assainissement autonome.
- un STECAL NT correspondant à la zone naturelle liée à la mise en valeur du théâtre.
- un STECAL NV correspondant à l'aire de grand passage permettant l'accueil des gens du voyage.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation au titre du Code de l'urbanisme sont interdites à l'exception de celles autorisées sous conditions particulières à l'article 2 N.

2. Le remblaiement et/ou le comblement des dolines.

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

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

2. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics.

3. Les installations et équipements publics légers destinés à favoriser la découverte des milieux naturels et l'éducation du public à l'environnement, (telles que passerelles, pontons, bornes pédagogiques etc.) ou à la pratique sportive (type parcours de santé).

4. Les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol plafonnée à 50 m^2 de surface de plancher.

5. Les annexes nouvelles à condition :
   - qu'elles soient liées aux habitations et aux occupations préexistantes ;
   - que leur nombre soit limité à un par unité foncière ;
   - que leurs emprises au sol soient inférieures à 20 m2 ;
   - que leurs hauteurs ne dépassent pas 3,5 mètres ;
   - et qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres du bâtiment principal existant.

6. Les opérations, les constructions inscrites en emplacements réservés.

7. Les ruchers et les miradors à condition que l'emprise au sol n'excède pas 4 m2.

8. L'édification de clôtures à condition d'être nécessaire et liées à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone.

En secteur NC :

Extraits du règlement du PPRI :

Article 2-1 :
Sont interdits :
Tous les travaux, aménagements, constructions ou installations diverses qui ne sont pas expressément autorisés par le présent titre et notamment :

- *la création ou l'aménagement de sous-sols,*
- *la création ou l'extension d'aires de camping-caravaning,*
- *les remblaiements sauf s'ils sont autorisés par le présent règlement,*
- *les digues et ouvrages assimilés (murets, levées de terres...) hormis sur justifications*
- *expresses, liées à la protection de lieux déjà fortement urbanisés et sous réserve d'une définition des impacts hydrauliques et de leur prise en charge par une structure de gestion dotée d'un budget nécessaire à la réalisation d'un plan de gestion et d'entretien pluriannuel des ouvrages. Toutefois, l'aménagement de digues ou ouvrages assimilés ne sera autorisé que dans le but de protéger l'existant mais n'ouvre en aucun cas droit à une nouvelle urbanisation.*

Article 2-2 :
Peuvent être autorisés :
2-2-1 : L'aménagement dans le volume existant et la surélévation des constructions existantes à usage de logement, sans création de nouveau logement.
2-2-2 : L'aménagement dans le volume existant et la surélévation des constructions existantes à usage d'hébergement à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement.
2-2-3 : L'aménagement dans le volume existant et la surélévation des constructions existantes à usage d'activité et/ou de service.
2-2-4 : L'aménagement des campings existants, y compris les démolitions – reconstructions, à condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil.

En secteur NL :

9. Les constructions et les installations destinées aux équipements sportifs et de loisirs d'intérêt collectif dans la limite de 50m² de surface de plancher à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. (cf. parcours acrobatique en hauteur)

10. Les aires de stationnement ouvertes au public à condition d'être nécessaire au fonctionnement des équipements sportifs et de loisirs d'intérêt collectif présentes dans la zone.

En secteur NP :

11. Les équipements d'assainissement autonome pour le traitement des effluents de la papeterie.

En secteur NT :

12. Les installations et équipements publics légers à condition de à favoriser la mise en valeur du site antique ;

13. Les constructions et aménagements nécessaires à la reconstitution des bâtiments antiques.

14. Les aires de stationnement ouvertes au public liées à des constructions et installations autorisées dans la zone.

En secteur NV :

15. Les équipements relatifs à l'accueil des gens du voyage.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 N : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès :

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage (instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil), d'au moins 4 mètres de largeur.

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

3. Aucun accès véhicule ne peut se faire depuis un cheminement piéton ou une piste cyclable. Toutefois, le franchissement peut être effectué ponctuellement.

4. Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Voirie publique ou privée :

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

Article 4 N : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable :

1. A défaut de branchement possible sur un réseau public d'eau potable, les constructions pourront être alimentées par un captage ou un puits particulier conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

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

3. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

4. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux de ruissellement :

5. L'aménagement privilégiera, chaque fois que cela est possible, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. De manière générale, on veillera à limiter l'imperméabilisation du sol.

6. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.

7. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

8. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

9. L'utilisation des dolines ou des cavités karstiques à des fins d'infiltration des eaux pluviales de toitures et de voiries est interdite.

10. Il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales dans les zones à risque de glissement de terrains identifiées.

Électricité et télécommunications :

11. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

12. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.

Article 5 N : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

1. Un recul minimum de 4 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

2. L'alinéa 1 de l'article 6 N ne s'applique pas aux constructions liées à la reconstitution du théâtre au secteur de zone NT.

Dispositions particulières :

3. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, comprises entre 0 et 1,50 mètres.

Article 7 N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. 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.

2. L'alinéa 1 de l'article 7 N ne s'applique pas aux constructions liées à la reconstitution du théâtre au secteur de zone NT.

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

Non réglementé

Article 9 N : Emprise au sol

En secteur NL :

Rappel : Les constructions liées aux équipements sportifs ne pourront excéder 50 m2 par équipement présent dans la zone.

Article 10 N : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
   - 6 mètres à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère,
   - 9 mètres au point le plus haut de la construction.

En secteur NT :

4. Les dispositions générales de l'article 10 N ne s'appliquent pas aux constructions liées à la reconstitution du théâtre au secteur de zone NT.

Article 11 N : Aspect extérieur

Rappel : 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.

<u>Remblais :</u>

1. Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

Article 12 N : Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules sera assuré hors des voies publiques et hors des voies privées desservant plusieurs propriétés.

Article 13 N : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 N : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

Article 15 N : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 N : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

GLOSSAIRE

Alignement
Limite du domaine public au droit des propriétés riveraines

Annexe
Une annexe est une construction de petite superficie (de moins de ou égale à 20 m2) pouvant être destinée au stationnement de véhicules, servant d'abris de jardin ou de remise.

Attique
Étage situé au sommet d'une construction de proportion moindre que les étages inférieurs

Construction principale
Il s'agit du bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions, ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Surface commerciale utile :
La surface commerciale utile correspond à la surface destinée exclusivement à la vente de produits et/ou de services.

Surface de plancher
La surface de plancher de la construction (code de l'urbanisme) est égale à la somme des surfaces de plancher 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 sous une hauteur de 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.

Surface utile nette
La surface utile nette correspond aux surfaces réservées aux espaces de travail.

Places commandées
Les places commandées nécessitent le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

Pleine terre
Un espace non construit peut être qualifié de pleine terre si :

- son revêtement est perméable,
- il doit pouvoir recevoir des plantations,
- il est exclu de toute construction ou équipement.

Unité foncière
C'est un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.