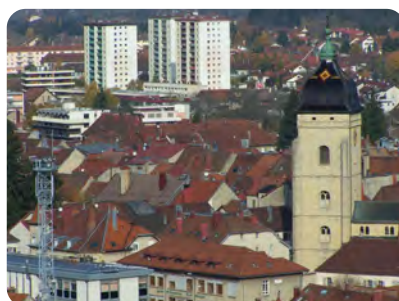


Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME



Règlement



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du :

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	12
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	20
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	29
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	38
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	47
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UF	55
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	61
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	67
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	68
CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	77
CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	85
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	88
CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	89
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	96
CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	97

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-1 et L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de Pontarlier.

ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I - Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'Urbanisme

1°) Les règles nationales de l'Urbanisme fixées

Par les articles R 111-2, R 111-4, R 111-5, R111-15 et R 111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

a) Si les projets sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111- 4) ;
- à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement 111-15) ;
- 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 (article R 111-21).

b) Si les terrains ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions et des aménagements envisagés et si les caractéristiques rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (R111-5).

2°) Les articles L 111-7, L111-8, 111-9, L 111-10, L 123-5, L 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer sur les demandes d'autorisation de construire pour les travaux de constructions, installations ou opérations :

A - susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse

- soit : l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111-10) ;
- soit la réalisation d'une opération d'aménagement ou dans un périmètre d'opération d'intérêt national
- soit après la prescription de l'élaboration ou de la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123-6).

B - A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L111-9).

C – Lors de la prescription d'un Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur PSMV dans un secteur sauvegardé (article L 313-2 alinéa 2).

D- Dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté

3°) L'article L421-6 qui précise que « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

4°) En application des dispositions des articles R. 421-12, R. 421-27, R. 421-28 du Code de l'Urbanisme et suite à la délibération du Conseil Municipal du 7 Novembre 2007, l'édification d'une clôture, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'une autorisation préalable (édification de clôture) ou de la délivrance d'un permis de démolir, dans les zones U, AU, A et N.

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

6) Aux termes de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville,

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages

II Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ainsi que le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).
- Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).
- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le Programme Local de l'Habitat et, nécessitant la modification du Plan (dernier § de l'article L 123-2).
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol; créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

III- Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme (R442-9 et suivants)

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement sanitaire départemental...

IV - Se substituent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme, celles résultant :

- D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313-1).
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour effet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE III- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

1 - Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Ce sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions :

- **La zone UA** : correspond au centre historique de Pontarlier regroupant l'ensemble des occupations afférentes à son statut. Elle présente un habitat dense et continu le long des rues. Elle comprend un secteur UAi correspondant au risque d'inondation lié au Doubs.
- **La zone UB** : zone urbaine située en périphérie immédiate du centre historique, à vocation mixte dominante habitat et présentant une densité légèrement inférieure. Elle comprend un secteur UBi correspondant au risque d'inondation lié au Doubs, des secteurs UBC, UBd, UBe et UBy liés à l'aménagement du quartier des Epinettes.
- **La zone UC** : zone urbaine périphérique à vocation mixte dominante habitat présentant des densités assez importantes avec un tissu plus aéré. Elle comprend un secteur UCi correspondant au risque d'inondation lié au Doubs.
- **La zone UD** : zone urbaine périphérique à vocation mixte à dominante habitat composée d'un habitat discontinu et aéré.
- **La zone UF** : domaine public ferroviaire
- **La zone UE** : zone urbaine à vocation dominante d'accueil d'activités économiques. Elle comprend un secteur UEa ou seul est autorisé les activités artisanales et commerciales.
- **La zone UL** : zone urbaine à vocation dominante d'accueil d'équipements notamment sportifs, de loisirs et touristiques

2 - Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court, moyen ou long terme :

- **La zone 1 AU** : zone à caractère naturelle destiné à être urbanisée à court terme à vocation mixte, à dominante habitat sous forme d'opérations d'ensemble.
- **La zone 1 AUE** : zone à caractère naturelle destiné à être urbanisée à court terme à vocation d'accueil d'activité économiques sous forme d'opérations d'ensemble.
- **La zone 2 AU** : zone à caractère naturelle destiné à être urbanisée à long terme à vocation mixte, à dominante habitat sous forme d'opérations d'ensemble.

3 - Les zones agricoles (zone A) : équipées ou non permettent la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle comprend un secteur Ai, comportant des espaces inondables, un secteur Ah où les habitations sont autorisées sous conditions spécifiques et un secteur Ag concerné par un aléa mouvement de terrain identifié au sein de l'Atlas des Mouvements de Terrain du Doubs.

4 - Les zones naturelles et forestières (zone N) équipées ou non, permettent la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend 11 secteurs :

- Un secteur Nd réservé à la décharge
- Un secteur Ne réservé aux activités liées au fonctionnement et au développement de l'aérodrome
- Un secteur Ng présentant des risques géologiques
- Un secteur Nh où les habitations sont autorisées sous conditions spécifiques conformément au R123-8 du code de l'urbanisme
- Un secteur Ni inondable correspondant au champ d'expansion des crues
- Un secteur NL réservé aux aménagements légers concourant à la valorisation des trames vertes et bleues
- Un secteur Nli susceptible d'être inondé et réservé aux aménagements légers concourant à la valorisation des trames vertes et bleues
- Un secteur Nlar correspondant à un secteur naturel de protection stricte du versant ouest du Larmont
- Un secteur Nj réservé à l'accueil de jardins familiaux
- Un secteur Ns réservé aux activités touristiques et sportives
- Un secteur Ns-g réservé aux activités touristiques et sportives et concerné par un aléa mouvement de terrain identifié au sein de l'Atlas des Mouvements de Terrain du Doubs.
- Un secteur Nt réservé à l'accueil d'équipements liés au tourisme
- Un secteur Nt-s réservé à l'accueil d'équipements liés au tourisme et concerné par un aléa mouvement de terrain identifié au sein de l'Atlas des Mouvements de Terrain du Doubs.
- Un secteur Nv destiné à l'accueil des gens du voyage

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV et celles des zones naturelles dans le titre V du présent règlement.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 : Desserte par les réseaux.

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

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

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

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE IV – AUTRES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU REGLEMENT

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés à l'annexe "emplacements réservés" ; ils sont repérés sur les plans de zonage.

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Les emplacements réservés pour le logement

L'application de l'alinéa 16 du L123-1 permet également « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Les terrains classés

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre, sont repérés sur les plans de zonage et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

Les éléments protéger au titre du paysage

En application du L123-1-7 du code de l'urbanisme, les éléments paysagers isolés ou les ensembles paysagers à protéger et soumis à déclaration préalable ont été repérés sur le plan de zonage.

En application du R123-12 alinéa 2 et afin de garantir la protection du patrimoine bâti agricole, les corps de ferme présentant un intérêt patrimonial ont été identifiés sur le plan de zonage.

Sur la zone UA, une règle architecturale s'applique sur plusieurs linéaires de façades identifiés au plan de zonage.

ARTICLE V - ADAPTATIONS MINEURES

(définies à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme)

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE VII - DROIT DE PRÉEMPTION 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.

ARTICLE VIII - RAPPEL DES PRINCIPALES SERVITUDES ET CONTRAINTES

- **Espaces boisés classés**

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des bandes en gris sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code forestier. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

- **Retrait gonflement des argiles :**

Pontarlier est concernée par le phénomène de retrait gonflement des argiles.

Afin de qualifier ces phénomènes, le BRGM a réalisé une carte s'appuyant sur l'analyse des cartes géologiques, des essais et des analyses de sols (susceptibilité) ainsi que sur l'examen des sinistres.

Cette carte, dont un extrait figure sur le territoire communal a été élaborée à l'échelle du 1/50000 : pour une identification du sol à l'échelle de la parcelle, une étude de sol s'impose. Aussi, avant de construire dans les zones identifiées sur la carte d'aléa comme sensibles aux phénomènes de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol qui doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle. Pour un projet de maison individuelle, il est recommandé :

- d'appliquer des mesures spécifiques préconisées par une étude de sol complémentaire,
- à défaut, d'appliquer des mesures qui visent d'une part à limiter les mouvements auxquels est soumis le bâti, et d'autre part à améliorer sa résistance à ces mouvements.

Ces mesures sont présentées sur la fiche " le retrait-gonflement des argiles " figurant en annexe au rapport de présentation.

- **Atlas des Mouvements de Terrain**

L'Atlas des Mouvements de Terrain du Doubs identifie sur Pontarlier des secteurs d'aléa variable. Sur ces secteurs repérés au plan de zonage par un indice g, des études complémentaires peuvent être nécessaires afin de préciser le degré d'aléa et l'étendue géographique des phénomènes.

- **Vestiges archéologiques :**

Le patrimoine archéologique connu de la commune de Pontarlier est présenté dans les obligations diverses sous la forme d'une carte d'entités archéologiques actuellement répertoriées par la Carte archéologique nationale sur le territoire communal, accompagnée de la liste de ces entités.

Les protections des entités archéologiques actuellement recensées relèvent des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme. Ces dispositions peuvent être mises en œuvre par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme (art.R111.4 du code de l'urbanisme et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive).

1) Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou de son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

Le dépositaire des objets assume à leur égard la même possibilité. »

2) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, 9 bis rue Charles Nodier, 25030 Besançon, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Par ailleurs, la commune est concernée par un arrêté préfectoral de zone géographique de saisine, appelée Zone de Présomption de Prescription Archéologique ou ZPPA (Code du Patrimoine art.L-522-5) sur les projets d'aménagement ou de construction (arrêté 03/290 du 08-12-2003).

- **Les installations et travaux soumis à permis de construire ou à déclaration préalable sont** précisés par le R421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'article R421 précise que « les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :

- a) Des constructions et installations mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de toutes formalités au titre du code de l'urbanisme ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

- **Lotissement ou construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance**

En application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance.

- **Information réglementaire concernant les travaux à proximité de certaines canalisations de transport de gaz :**

Le Décret n° 91-1147 du 14 Octobre 1991, figurant en annexe du présent PLU, impose à toute personne ayant l'intention d'effectuer ou de faire effectuer des travaux à proximité (moins de 100 mètres) de ce type de canalisation d'accomplir, avant leur mise en oeuvre, les formalités préalables de déclaration auprès de l'exploitant, au moins 10 jours ouvrables avant l'ouverture de chantier :

- Demande de Renseignements (DR) pour un projet
- Déclaration d'Intention de commencement de travaux (DICT)

- **Information réglementaire concernant les travaux à proximité de certaines infrastructures de transport d'électricité, de réseaux de télécommunication :**

Le Décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, figurant en annexe du présent PLU, impose à toute personne ayant l'intention d'effectuer ou de faire effectuer des travaux à proximité d'une ligne de transport d'énergie électrique HTB d'accomplir, avant leur mise en oeuvre, les formalités préalables de déclaration auprès de l'exploitant, au moins 10 jours ouvrables avant l'ouverture de chantier :

- Demande de Renseignements (DR) pour un projet
- Déclaration d'Intention de commencement de travaux (DICT)

- **Prise en compte des personnes à mobilité réduite**

L'évolution du contexte législatif et notamment la loi du 11 février 2005 et les décrets antérieurs obligent les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières en matière d'accès et de voirie (article 3) et de stationnement (article 12).

Dans l'ensemble des zones s'appliquent les paragraphes suivants

Article 3 :

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

Article 12 :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

- **Publicité**

Un règlement municipal de publicité s'applique sur le territoire de Pontarlier.

- **Energie renouvelable**

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante ou en faveur d'économie énergétique (isolation extérieure) sous réserve d'une intégration dans l'environnement architectural.

De même, l'implantation du bâti favorisera autant que possible l'ensoleillement naturel de manière à limiter la consommation énergétique.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre historique de Pontarlier regroupant l'ensemble des occupations afférentes à son statut. Elle présente un habitat dense et continu le long des rues. Elle comprend un secteur UA_i correspondant au risque d'inondation lié au Doubs.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque d'inondations par crue du Doubs et ses affluents est susceptible d'affecter la zone. Un secteur UA_i est identifié en ce sens.*
- *Un risque de mouvements de terrain (retrait/gonflement de sols, effondrement de cavités) est susceptible d'affecter la zone.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations à usage agricole et forestière
- Les constructions et installations à usage industrielle
- L'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets, etc.)
- Les caravanes isolés et les campings de toute nature
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées en UA 2
- L'ouverture et l'extension de toute carrière
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés

Dans le secteur UA_i, sont interdits :

- les remblais
- la création de sous-sols (caves ou garages) pour les constructions nouvelles et existantes.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières :

- Les constructions, installations et aménagements à usage artisanal, commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers
 - ou à des aménagements hydrauliques
- Les équipements collectifs, ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.

Dans le secteur UAi sont autorisées uniquement :

- Les constructions sous réserve d'être mises hors d'eau (transparence hydraulique)
- En l'absence de données précises, c'est le niveau de la dernière crue (1990) qui devra être pris en compte avec une marge de précaution de 30 cm pour l'édification ou la réfection de construction.
- L'aménagement, l'entretien et la réfection des ouvrages de protection (digues, muret...)
- L'édification de clôtures ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une mutualisation des accès.

VOIRIE

Si une voie privée doit être classée dans le domaine public, sa plate-forme ne doit pas être inférieure à 9 mètres.

Les voies en impasses à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération. Elles devront permettre l'intégration des cheminements doux (piétons, cyclistes...).

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage et au règlement d'assainissement élaboré par les services compétents.

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).

Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

EAUX PLUVIALES

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant, le stockage, l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.

Si cela n'est pas possible techniquement suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques et les prescriptions édictées par les services compétents.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

EAUX RESIDUAIRES NON DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

STOCKAGE DES POUBELLES

Toute construction sera desservie par un système mécanisé de collecte des ordures ménagères et devra prévoir un local suffisamment grand pour recevoir les containers.

Les nouvelles voies en impasse doivent avoir un point de collecte aménagé des ordures ménagères en limite de la voie publique et accessible.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

L'ensemble des réseaux et des dessertes devra être enterré sauf impossibilité technique notamment dans le cadre de réhabilitation de construction existante.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'emprise de la voirie.

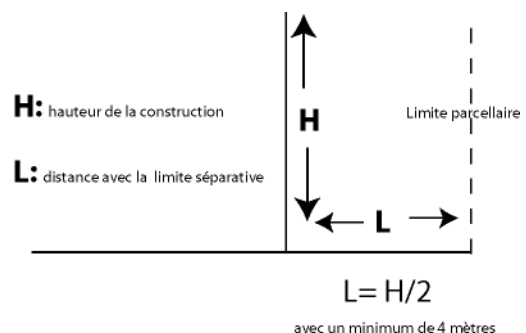
Un retrait par rapport à celui-ci est toutefois autorisé pour respecter un alignement ou un ordonnancement particulier des constructions.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voie, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives.

Au-delà d'une bande de 20 mètres de l'alignement, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites parcellaires doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($H/2$ minimum 4 mètres). Cette distance peut être ramenée à 2 mètres si le bâtiment n'excède pas une hauteur de 4 mètres au faitage.

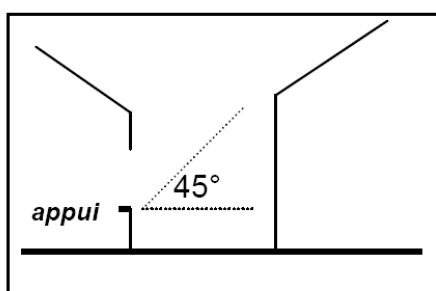


Toutefois, au de là de la bande de 20 mètres de l'alignement, la construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée :

- lorsque les constructions jointives de part et d'autre de la limite parcellaire sont de volume et d'aspect similaires ;
- pour des bâtiments d'emprise au sol inférieure à 50 m² dont la hauteur par rapport au terrain naturel n'excède pas 4 mètres au faitage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE



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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges de reculement et des bâtiments eux-mêmes. En cas de possibilité d'accès depuis la voie, il sera exigé une distance minimale de 5 mètres pour assurer le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

LIMITATION RELATIVE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une limite de hauteur relative au-dessus de laquelle seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que bouches de cheminée et de ventilation, garde-corps, cages d'ascenseurs, etc, et la création de lucarnes ou levés de toitures dans le cadre de l'aménagement de combles existants.

La hauteur relative des constructions se définit de la façon ci dessous :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points ($H=L$).

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur calculée comme indiquée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Une tolérance de 2 mètres est également admise pour les murs pignons, cheminées et autres éléments de construction indispensables.

S'il existe l'obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, il est admis que, sur une longueur qui n'excède pas 20 mètres, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie la plus large.

LIMITATION ABSOLUE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut, en outre, excéder 12.50 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère, avec un maximum de 18 mètres au faitage.
Cette hauteur maximale est ramenée à 9 mètres au faitage pour les constructions édifiées autour de l'Eglise Saint Bénigne.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

VOLUMES ET PROPORTIONS

Une règle architecturale particulière sur le plan "Centre de la commune", matérialisée par un sigle spécifique (prescriptions architecturales) s'appliquera aux façades des constructions édifiées le long de la rue de la République et autour des places Saint Bénigne et d'Arçon, où les proportions des façades et les volumes des toitures ne devront pas être modifiés si ce n'est en vue d'une meilleure harmonisation avec les immeubles voisins.

LES TOITS

ASPECTS

La pente des toitures conseillée sera de 45° avec un minimum obligatoire de 35°.

Les toitures étrangères à la région sont interdites.

Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction.

MATERIAUX

Seules seront admises pour la toiture les tuiles mécaniques ou non à pureau plat ou les matériaux de couverture d'aspect équivalents. Les tuiles mécaniques seront d'aspect vieillies et le modèle sera adapté à la surface à couvrir.

Les toitures des constructions édifiées autour de la Place Saint Bénigne devront être en tuiles plates vieillies.

CLOTURES

La hauteur des clôtures sera de 2 mètres au maximum.

Les clôtures végétales seront préférées aux clôtures pleines ou à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

L'aménagement et la réfection de clôtures présentant une hauteur supérieure et participant à la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble bâti est autorisé (mur de pierre....).

Les murs de clôtures devront suivre la pente du terrain. Les clôtures en éléments de ciment moulé sont strictement interdites, ainsi que tous les matériaux étrangers à la région (tuile canal en chapeau, par exemple).

Lorsqu'elles seront doublées de plantations ou de haies vives, celles-ci seront entretenues ou taillées de manière à contribuer au bon aspect de l'agglomération.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les clôtures de tous les terrains d'angles, ne dépasseront pas la cote maximum de 1 mètre, ceci sur une longueur minimum de 5 mètres de part et d'autre du carrefour.

LES ELEMENTS TECHNIQUES

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sous réserve d'une intégration dans l'environnement architectural.

L'ensemble des dispositions particulières ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

PRINCIPE GENERAL

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, il doit être aménagé :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé a minima 1 place de stationnement par logement pour 80 m² de surface de plancher hors oeuvre nette entamée, avec un maximum de 2 places par logement.

Pour les opérations de réhabilitation ou de changement de destination des constructions à vocation habitat et dans le cas d'une division d'une habitation en plusieurs logements, il est exigé la réalisation de places de stationnement respectant les normes ci avant.

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

Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux.

Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour :

- 25 m² de surface des salles de restaurant
- 25 m² de surface d'accueil du public dans le cas de commerces
- une chambre dans le cas d'hôtels
- deux lits dans le cas d'hôpitaux et cliniques
- 25 m² de salles d'attente des cabinets médicaux
- 2 chambres dans le cas de centres d'hébergement

Pour les constructions et installations nécessaires au service public, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

Pour le stationnement des deux roues : lors de la construction ou de la rénovation globale de bâtiments existants, il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 50 m² pour 100 élèves dans le cas d'établissements scolaires).

DEROGATIONS :

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 peut être autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Ce rayon est étendu à 200 mètres lorsqu'il s'agit de la création de commerces ou de bureaux.

Les emplacements de stationnement peuvent être réalisés, soit par le constructeur, soit par l'intermédiaire d'un organisme habilité par les collectivités locales et les pouvoirs publics à récolter les fonds à cet effet. Dans ces deux cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à l'opération et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales notamment dans le cas de projets d'ensemble.

Les aménagements paysagers doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les délaissés des parcs de stationnement et les marges de recul doivent être plantés.

Pour les parcs de stationnement, il est en particulier demandé, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain, la plantation d'un arbre pour 3 places de stationnement. Ces plantations pourront être regroupées dans une fosse.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à la zone urbaine située en périphérie immédiate du centre historique, à vocation mixte dominante habitat et présentant une densité légèrement inférieure. Elle comprend :

- Un secteur UBi présentant un risque d'inondation.
- Des secteurs UBC, UBd, UBe, UBy reprenant les dispositions spécifiques de la ZAC des Epinettes.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque d'inondations par crue du Doubs et ses affluents est susceptible d'affecter la zone. Un secteur UBi a été identifié en ce sens.*
- *Un risque de mouvements de terrain (retrait/gonflement de sols, effondrement de cavités) est susceptible d'affecter la zone.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations à usage agricole et forestière
- L'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets, etc.)
- Les caravanes isolés et les campings de toute nature
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées en UB 2
- L'ouverture et l'extension de toute carrière
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés

Dans le secteur UBi sont interdits :

- les remblais
- la création de sous-sols (caves ou garages) pour les constructions nouvelles et existantes.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières :

- Les constructions, installations et aménagements à usage artisanal, commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers
 - ou à des aménagements hydrauliques
- Les équipements collectifs, ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.

Dans le secteur UBi, sont autorisées uniquement :

- Les constructions sous réserve d'être mises hors d'eau (transparence hydraulique)
- En l'absence de données précises, c'est le niveau de la dernière crue (1990) qui devra être pris en compte avec une marge de précaution de 30 cm pour l'édification ou la réfection de construction.
- L'aménagement, l'entretien et la réfection des ouvrages de protection (digues, muret...)
- L'édification de clôtures ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une mutualisation des accès.

VOIRIE

Si une voie privée doit être classée dans le domaine public, sa plate-forme ne doit pas être inférieure à 9 mètres.

Les voies en impasses à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération. Elles devront permettre l'intégration des cheminements doux (piétons, cyclistes....).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage et au règlement d'assainissement élaboré par les services compétents.

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).

Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

EAUX PLUVIALES

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant, le stockage, l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.

Si cela n'est pas possible techniquement suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques et les prescriptions édictées par les services compétents.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

EAUX RESIDUAIRES NON DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

STOCKAGE DES POUBELLES

Toute construction sera desservie par un système mécanisé de collecte des ordures ménagères et devra prévoir un local suffisamment grand pour recevoir les containers.

Les nouvelles voies en impasse doivent avoir un point de collecte aménagé des ordures ménagères en limite de la voie publique et accessible.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

L'ensemble des réseaux et des dessertes devra être enterré sauf impossibilité technique notamment dans le cadre de réhabilitation de construction existante.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'emprise de la voirie.

En cas de recul, celui-ci doit être au minimum de 5 mètres de l'emprise de la voirie.

Toutefois, lorsque dans une rue, la majorité des constructions est implantée à moins de 5 mètres, les constructions nouvelles doivent être implantées de manière à respecter l'alignement ou l'ordonnancement dominant.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies et aux carrefours des voies publiques de manière à dégager la visibilité.

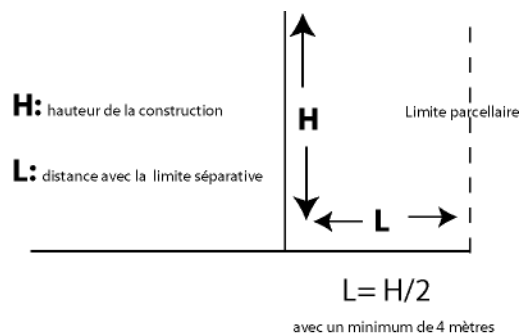
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voie, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

Dans les secteurs UBc, UBd, UBe et UBy :

Les constructions devront s'implanter conformément aux principes d'implantation figurant au zonage.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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



Toutefois, la construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue :

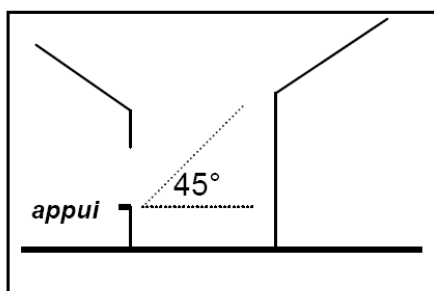
- lorsque les constructions jointives de part et d'autre de la limite parcellaire sont de volume et d'aspect similaires ;
- pour des bâtiments d'emprise au sol inférieure à 50 m² dont la hauteur par rapport au terrain naturel n'excède pas 4 mètres au faitage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

Dans les secteurs UBc, UBd, Ube et UBy :

Les constructions devront s'implanter conformément aux principes d'implantation figurant au zonage.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE



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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges de reculement et des bâtiments eux-mêmes. En cas de possibilité d'accès depuis la voie, il sera exigé une distance minimale de 5 mètres pour assurer le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

LIMITATION RELATIVE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une limite de hauteur relative au-dessus de laquelle seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que bouches de cheminée et de ventilation, garde-corps, cages d'ascenseurs..., et la création de lucarnes ou levés de toitures dans le cadre de l'aménagement de combles existants.

La hauteur relative des constructions se définit de la façon ci dessous :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points ($H=L$).

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur calculée comme indiquée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Une tolérance de 2 mètres est également admise pour les murs pignons, cheminées et autres éléments de construction indispensables.

S'il existe l'obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, il est admis que, sur une longueur qui n'excède pas 20 mètres, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie la plus large.

LIMITATION ABSOLUE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut, en outre, excéder 12,5 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

Dans le secteur UBc:

La hauteur des constructions ne peut, en outre, excéder 15 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

Dans le secteur UBd :

La hauteur des constructions ne peut, en outre, excéder 9,5 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

Dans le secteur UBy :

La hauteur de l'acrotère des constructions sera impérativement de 7,5 mètres.

Dans le cas de l'aménagement de constructions dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone, la hauteur autorisée se limite alors à la hauteur existante de la construction.

Dans le cas de difficulté d'appréciation du niveau du terrain naturel existant, cette hauteur pourra être calculée par rapport au terrain naturel côté voirie et côté fond de parcelle.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

LES TOITS

Les toitures étrangères à la région sont interdites.

En secteurs UBc, UBd, UBe :

Les toitures en terrasse sont interdites.

La pente de toit ne pourra dépasser 35°.

Les toitures métalliques devront être mates, plates à joint debout, en inox ou cuivre uniquement.

En secteur UBy,

Seules sont autorisées, les toitures terrasses végétalisées ou engravillonnées.

MATERIAUX ET FACADES

En secteurs UBc, UBd, UBe et UBy

les bardages métalliques et les enduits plastiques sont interdits (seuls seront autorisés les enduits minéraux).

En secteur UBy :

30% minimum de la surface des façades situées le long de la rocade G. Pompidou devra être vitré (verrière, mur-rideau, fenêtre...).

CLOTURES

Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives, seront constituées, soit par des haies, soit par tous autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de la clôture sera de 2 mètres au maximum. Les murs bahuts ne pourront dépasser 0.80 m, le niveau + ou - 0 à prendre étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements.

L'aménagement et la réfection de clôtures présentant une hauteur supérieure et participant à la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble bâti est autorisé (mur de pierre...).

Les murs de clôtures devront suivre la pente du terrain ou être édifiés en gradins dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 1.20 mètre. Les clôtures en éléments de ciment moulé sont strictement interdites, ainsi que tous les matériaux étrangers à la région (tuile canal en chapeau, par exemple).

Lorsqu'elles seront doublées de plantations ou de haies vives, celles-ci seront entretenues ou taillées de manière à contribuer au bon aspect de l'agglomération.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les clôtures de tous les terrains d'angles, ne dépasseront pas la cote maximum de 1 mètre, ceci sur une longueur minimum de 5 mètres de part et d'autre du carrefour.

En secteur UBy :

Les clôtures sont interdites.

En secteurs UBc, UBd, UBe :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0.20 m et/ou d'une haie d'une hauteur maximum de 0.60 m. Le niveau + ou - 0 à prendre en compte étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements.

Dans ces secteurs, si les constructions sont affectées à des activités liées à la petite enfance, se sont les prescriptions d'ordre général définies aux alinéas précédents qui s'appliquent.

LES ELEMENTS TECHNIQUES

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sous réserve d'une intégration à l'environnement architectural.

L'ensemble des dispositions particulières ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

PRINCIPE GENERAL

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces places devront être accessibles en permanence.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, il doit être aménagé :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors oeuvre nette entamée, avec un maximum de 2 places par logement.

Pour les opérations de réhabilitation ou de changement de destination des constructions à vocation habitat et dans le cas d'une division d'une habitation en plusieurs logements, il est exigé la réalisation de places de stationnement respectant les normes ci avant.

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

Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux.

Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour :

- 25 m² de surface des salles de restaurant
- 25 m² de surface d'accueil du public dans le cas de commerces
- une chambre dans le cas d'hôtels
- deux lits dans le cas d'hôpitaux et cliniques
- 25 m² de salles d'attente des cabinets médicaux
- 2 chambres dans le cas de centres d'hébergement

Pour les constructions et installations nécessaires au service public, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

Pour le stationnement des deux roues : lors de la construction ou de la rénovation globale de bâtiments existants, il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 50 m² pour 100 élèves dans le cas d'établissements scolaires).

DEROGATIONS :

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 peut être autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Ce rayon est étendu à 200 mètres lorsqu'il s'agit de la création de commerces ou de bureaux.

Les emplacements de stationnement peuvent être réalisés, soit par le constructeur, soit par l'intermédiaire d'un organisme habilité par les collectivités locales et les pouvoirs publics à récolter les fonds à cet effet. Dans ces deux cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à l'opération et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales notamment dans le cas de projets d'ensemble.

Tout projet de construction devra tenir compte des plantations existantes soit en les préservant, soit en les recréant avec la même densité en un autre lieu de la parcelle.

10% de la surface de l'unité foncière doit être végétalisée avec des essences locales. Les aménagements paysagers doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les délaissés des parcs de stationnement et les marges de recul doivent être plantés.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, 10 % minimum de la superficie de l'opération doit être aménagée en espace vert planté ou en espace de détente (lieux de rencontre, de promenade, de jeux...).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UB est égal à 1,2.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité dans le cas de l'aménagement, le réaménagement de constructions existantes à l'exception d'une extension notable de la construction.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond à la zone urbaine périphérique à vocation mixte dominante habitat présentant des densités assez importantes avec un tissu plus aéré. Elle comporte un secteur UCi, inondable par débordement du Doubs.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque d'inondation par crue du Doubs et ses affluents est susceptible d'affecter la zone. Un secteur UCi a été identifié en ce sens.*
- *Un risque de mouvements de terrain (retrait/gonflement de sols, effondrement de cavités) est susceptible d'affecter la zone.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations à usage agricole et forestière
- L'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets, etc.)
- Les caravanes isolés et les campings de toute nature
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées en UC 2
- L'ouverture et l'extension de toute carrière
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés

Dans le secteur UCi, sont interdits :

- les remblais
- la création de sous-sols (caves ou garages) pour les constructions nouvelles et existantes.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières :

- Les constructions, installations et aménagements à usage artisanal, commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers
 - ou à des aménagements hydrauliques
- Les équipements collectifs, ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.

Dans le secteur UCi, sont autorisées uniquement :

- Les constructions sous réserve d'être mises hors d'eau (transparence hydraulique)
- En l'absence de données précises, c'est le niveau de la dernière crue (1990) qui devra être pris en compte avec une marge de précaution de 30 cm pour l'édification ou la réfection de construction.
- L'aménagement, l'entretien et la réfection des ouvrages de protection (digues, muret...)
- L'édification de clôtures ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une mutualisation des accès.

VOIRIE

Si une voie privée doit être classée dans le domaine public, sa plate-forme ne doit pas être inférieure à 9 mètres.

Les voies en impasses à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération. Elles devront permettre l'intégration des cheminements doux (piétons, cyclistes...).

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage et au règlement d'assainissement élaboré par les services compétents.

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).

Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

EAUX PLUVIALES

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant, le stockage, l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.

Si cela n'est pas possible techniquement suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques et les prescriptions des services compétents.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

EAUX RESIDUAIRES NON DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

STOCKAGE DES POUBELLES

Toute construction sera desservie par un système mécanisé de collecte des ordures ménagères et devra prévoir un local suffisamment grand pour recevoir les containers.

Les nouvelles voies en impasse doivent avoir un point de collecte aménagé des ordures ménagères en limite de la voie publique et accessible.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

L'ensemble des réseaux et des dessertes devra être enterré sauf impossibilité technique notamment dans le cadre de réhabilitation de construction existante et de maintenance.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en recul de :

- 5 mètres de l'alignement de la R N57
- 5 mètres de l'alignement de toutes les autres voies.

Toutefois lorsque la majorité des constructions existantes est implantée à l'alignement, ou en recul de moins de 5 mètres, les constructions nouvelles doivent être alignées sur les constructions existantes.

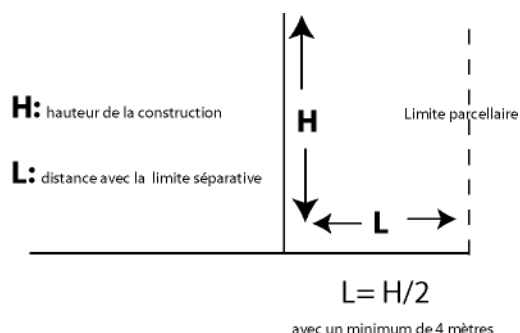
Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies publiques de manière à dégager la visibilité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voie, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1/ Cas des constructions de bâtiments ne joignant pas les limites séparatives

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



2/ Cas des constructions de bâtiments joignant les limites séparatives

2.1 Cas des constructions non-accolées à des bâtiments existants :

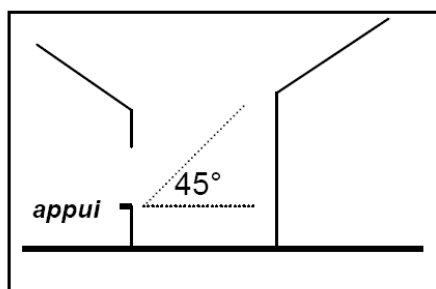
La construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée :

- lorsque les constructions jointives de part et d'autre de la limite parcellaire sont de volume et d'aspect similaires ;
- pour des bâtiments d'emprise au sol inférieure à 50 m² dont la hauteur par rapport au terrain naturel n'excède pas 4 mètres au faîtiage. Les constructions pourront s'implanter à une distance maximum de 1m50 sous réserve de préserver des éléments paysagers.

2.2 Cas des constructions des bâtiments d'emprise au sol inférieure à 50 m² accolées à des bâtiments existants

Dans la bande de 4 mètres prise à partir de la limite séparative, l'extension devra s'inscrire à l'intérieur d'une enveloppe déterminée par la hauteur de 3,5 mètres sur la limite séparative et d'un angle de 28° maximum depuis ce point par rapport à l'horizontale. La hauteur maximale de l'extension sera donc de 5.70 mètres maximum à une distance de 4 mètres de la limite séparative. Au-delà de la bande des 4 mètres ce sont les dispositions générales qui s'appliquent ($H/2$ minimum 4 mètres).

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE



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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges de reculement et des bâtiments eux-mêmes. En cas de possibilité d'accès depuis la voie, il sera exigé une distance minimale de 5 mètres pour assurer le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

LIMITATION RELATIVE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une limite de hauteur relative au-dessus de laquelle seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que bouches de cheminée et de ventilation, garde-corps, cages d'ascenseurs..., et la création de lucarnes ou levés de toitures dans le cadre de l'aménagement de combles existants.

La hauteur relative des constructions se définit de la façon ci dessous :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points ($H=L$).

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur calculée comme indiquée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Une tolérance de 2 mètres est également admise pour les murs pignons, cheminées et autres éléments de construction indispensables.

S'il existe l'obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, il est admis que, sur une longueur qui n'excède pas 20 mètres, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie la plus large.

LIMITATION ABSOLUE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut, en outre, excéder 10 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère du terrain naturel.

Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans les combles.

Dans le cas de l'aménagement de constructions dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone, la hauteur autorisée se limite alors à la hauteur existante de la construction.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

LES TOITS

Les toitures étrangères à la région sont interdites.

Les toitures à un seul versant ne seront admises que pour des bâtiments annexes de volume réduit et pour des constructions individuelles isolées ou en grappes édifiées sur les terrains en pente, en vue de permettre une meilleure insertion dans le site. Dans ce cas, la disposition de la toiture parallèle à la pente sera préférée à la disposition en opposition.

CLOTURES

Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives, seront constituées, soit par des haies, soit par tous autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de la clôture sera de 2 mètres au maximum. Les murs bahuts ne pourront dépasser 0.80 m, le niveau + ou - 0 à prendre étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements.

L'aménagement et la réfection de clôtures présentant une hauteur supérieure et participant à la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble bâti est autorisé (mur de pierre...).

Les murs de clôtures devront suivre la pente du terrain ou être édifiés en gradins dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 1.20 mètre. Les clôtures en éléments de ciment moulé sont strictement interdites, ainsi que tous les matériaux étrangers à la région (tuile canal en chapeau, par exemple).

Lorsqu'elles seront doublées de plantations ou de haies vives, celles-ci seront entretenues ou taillées de manière à contribuer au bon aspect de l'agglomération.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les clôtures de tous les terrains d'angles, ne dépasseront pas la cote maximum de 1 mètre, ceci sur une longueur minimum de 5 mètres de part et d'autre du carrefour.

LES ELEMENTS TECHNIQUES

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sous réserve d'une intégration dans l'environnement architectural.

L'ensemble des dispositions particulières ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

PRINCIPE GENERAL

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces places devront être accessibles en permanence.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, il doit être aménagé :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors oeuvre nette entamée, avec au minimum 1 place par logement.

Pour les opérations de réhabilitation ou de changement de destination des constructions à vocation habitat et dans le cas d'une division d'une habitation en plusieurs logements, il est exigé la réalisation de places de stationnement respectant les normes ci avant.

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

Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux.

Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour :

- 25 m² de surface des salles de restaurant
- 25 m² de surface d'accueil du public dans le cas de commerces
- une chambre dans le cas d'hôtels
- deux lits dans le cas d'hôpitaux et cliniques
- 25 m² de salles d'attente des cabinets médicaux
- 2 chambres dans le cas de centres d'hébergement

Pour les constructions et installations nécessaires au service public, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

Pour le stationnement des deux roues : lors de la construction ou de la rénovation globale de bâtiments existants, il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 50 m² pour 100 élèves dans le cas d'établissements scolaires, 1 m² pour 25 sièges dans le cas de salles de spectacles).

DEROGATIONS :

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 peut être autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Ce rayon est étendu à 200 mètres lorsqu'il s'agit de la création de commerces ou de bureaux.

Les emplacements de stationnement peuvent être réalisés, soit par le constructeur, soit par l'intermédiaire d'un organisme habilité par les collectivités locales et les pouvoirs publics à récolter les fonds à cet effet. Dans ces deux cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à l'opération et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales notamment dans le cas de projets d'ensemble.

Tout projet de construction devra tenir compte des plantations existantes soit en les préservant, soit en les recréant avec la même densité en un autre lieu de la parcelle.

20% de la surface de l'unité foncière doit être végétalisée avec des essences locales. Les aménagements paysagers doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les délaissés des parcs de stationnement et les marges de recul doivent être plantés.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, 10 % minimum de la superficie de l'opération doit être aménagée en espace vert planté ou en espace de détente (lieux de rencontre, de promenade, de jeux...).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UC est égal à 0,7.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité dans le cas de l'aménagement, le réaménagement de constructions existantes à l'exception d'une extension notable de la construction.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond à la zone urbaine périphérique à vocation mixte à dominante habitat composée d'un habitat discontinu et aéré.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque de mouvements de terrain (retrait/gonflement de sols, effondrement de cavités) est susceptible d'affecter la zone.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

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

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations à usage agricole et forestière
- Les constructions et installations à usage industrielle et d'entrepôts
- L'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets, etc.)
- Les caravanes isolés et les campings de toute nature
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées en UD 2
- L'ouverture et l'extension de toute carrière
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières :

- Les constructions, installations et aménagements à usage artisanal, commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers
 - ou à des aménagements hydrauliques
- Les équipements collectifs, ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une mutualisation des accès.

Au niveau du hameau des Etraches, aucun nouvel accès ne sera autorisée depuis la route départementale 47.

VOIRIE

Si une voie privée doit être classée dans le domaine public, sa plate-forme ne doit pas être inférieure à 9 mètres.

Les voies en impasses à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération. Elles devront permettre l'intégration des cheminements doux (piétons, cyclistes....).

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage et au règlement d'assainissement élaboré par les services compétents.

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).

Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

EAUX PLUVIALES

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant, le stockage, l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.

Si cela n'est pas possible techniquement suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques et les prescriptions des services compétents.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

EAUX RESIDUAIRES NON DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

STOCKAGE DES POUBELLES

Toute construction sera desservie par un système mécanisé de collecte des ordures ménagères et devra prévoir un local suffisamment grand pour recevoir les containers.

Les nouvelles voies en impasse doivent avoir un point de collecte aménagé des ordures ménagères en limite de la voie publique et accessible.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

L'ensemble des réseaux et des dessertes devra être enterré sauf impossibilité technique notamment dans le cadre de réhabilitation de construction existante et de maintenance.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres de l'emprise des voies.

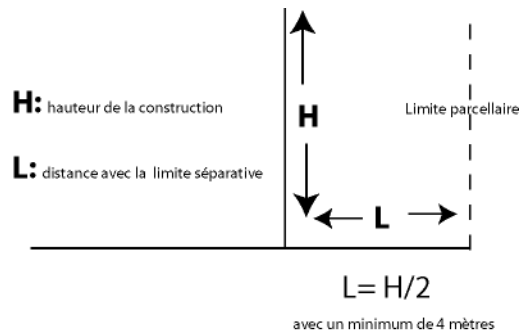
Toutefois lorsque la majorité des constructions existantes est implantée à l'alignement, ou en recul de moins de 5 mètres, les constructions nouvelles doivent être alignées sur les constructions existantes.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies publiques de manière à dégager la visibilité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voie, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

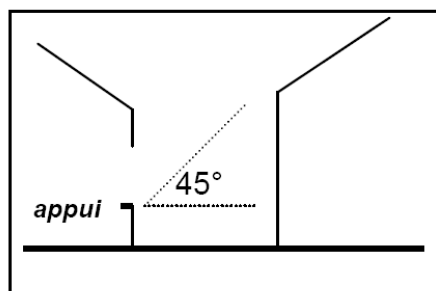
La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($H/2$ minimum 4 mètres).



Toutefois la construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée :

- lorsque les constructions jointives de part et d'autre de la limite parcellaire sont de volume et d'aspect similaires ;
- pour des bâtiments d'emprise au sol inférieure à 50 m² dont la hauteur par rapport au terrain naturel n'excède pas 4 mètres au faîtage. Les constructions pourront s'implanter à une distance maximum de 1m50 sous réserve de préserver des éléments paysagers.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE



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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges de reculement et des bâtiments eux-mêmes. En cas de possibilité d'accès depuis la voie, il sera exigé une distance minimale de 5 mètres pour assurer le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de l'unité foncière.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

LIMITATION RELATIVE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une limite de hauteur relative au-dessus de laquelle seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que bouches de cheminée et de ventilation, garde-corps, cages d'ascenseurs, chaufferies, etc....

La hauteur relative des constructions se définit de la façon ci dessous :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points (H=L).

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur calculée comme indiquée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Une tolérance de 2 mètres est également admise pour les murs pignons, cheminées et autres éléments de construction indispensables. S'il existe l'obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, il est admis que, sur une longueur qui n'excède pas 20 mètres, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie la plus large.

LIMITATION ABSOLUE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres au faitage.

Dans le cas de l'aménagement de constructions dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone, la hauteur autorisée se limite alors à la hauteur existante de la construction.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

LES TOITS

Les toitures étrangères à la région sont interdites.

Les toitures à un seul versant ne seront admises que pour des bâtiments annexes de volume réduit et pour des constructions individuelles isolées ou en grappes édifiées sur les terrains en pente, en vue de permettre une meilleure insertion dans le site. Dans ce cas, la disposition de la toiture parallèle à la pente sera préférée à la disposition en opposition.

CLOTURES

Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives, seront constituées, soit par des haies, soit par tous autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de la clôture sera de 2 mètres au maximum. Les murs bahuts ne pourront dépasser 0.80 m, le niveau + ou - 0 à prendre étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements.

Les murs de clôtures devront suivre la pente du terrain ou être édifiés en gradins dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 1.20 mètre. Les clôtures en éléments de ciment moulé sont strictement interdites, ainsi que tous les matériaux étrangers à la région (tuile canal en chapeau, par exemple).

Lorsqu'elles seront doublées de plantations ou de haies vives, celles-ci seront entretenues ou taillées de manière à contribuer au bon aspect de l'agglomération.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les clôtures de tous les terrains d'angles, ne dépasseront pas la cote maximum de 1 mètre, ceci sur une longueur minimum de 5 mètres de part et d'autre du carrefour.

LES ELEMENTS TECHNIQUES

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sous réserve d'une intégration à l'environnement architectural.

L'ensemble des dispositions particulières ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

PRINCIPE GENERAL

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces places devront être accessibles en permanence.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, il doit être aménagé :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors oeuvre nette entamée, avec au minimum 1 place par logement.

Pour les opérations de réhabilitation ou de changement de destination des constructions à vocation habitat et dans le cas d'une division d'une habitation en plusieurs logements, il est exigé la réalisation de places de stationnement respectant les normes ci avant.

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

Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux.

Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour :

- 25 m² de surface des salles de restaurant
- 25 m² de surface d'accueil du public dans le cas de commerces
- une chambre dans le cas d'hôtels
- deux lits dans le cas d'hôpitaux et cliniques
- 25 m² de salles d'attente des cabinets médicaux
- 2 chambres dans le cas de centres d'hébergement

Pour les constructions et installations nécessaires au service public, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

Pour le stationnement des deux roues : lors de la construction ou de la rénovation globale de bâtiments existants, il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 50 m² pour 100 élèves dans le cas d'établissements scolaires).

DEROGATIONS :

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 peut être autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Ce rayon est étendu à 200 mètres lorsqu'il s'agit de la création de commerces ou de bureaux.

Les emplacements de stationnement peuvent être réalisés, soit par le constructeur, soit par l'intermédiaire d'un organisme habilité par les collectivités locales et les pouvoirs publics à récolter les fonds à cet effet. Dans ces deux cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à l'opération et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales notamment dans le cas de projets d'ensemble.

Tout projet de construction devra tenir compte des plantations existantes soit en les préservant, soit en les recréant avec la même densité en un autre lieu de la parcelle.

30% de la surface de l'unité foncière doit être végétalisée avec des essences locales. Les aménagements paysagers doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les délaissés des parcs de stationnement et les marges de recul doivent être plantés.

Pour les parcs de stationnement, il est en particulier demandé, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain, la plantation d'un arbre pour 3 places de stationnement. Ces plantations pourront être regroupées dans une fosse.

Les limites parcellaires situées en contact avec les zones A ou N doivent faire l'objet d'un traitement arboré, destiné à assurer la transition paysagère entre ces espaces peu ou pas bâtis et les secteurs à vocation urbaine.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, 10 % minimum de la superficie de l'opération doit être aménagée en espace vert planté ou en espace de détente (lieux de rencontre, de promenade, de jeux....).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UD est égal à 0,5.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité dans le cas de l'aménagement, réaménagement de constructions existantes à condition qu'il n'entraîne pas une extension du volume bâti existant.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond à la zone urbaine destinée à l'accueil d'activités économiques (industrielles, commerciales et artisanales). Elle comprend un secteur UEa où seul est autorisé les activités artisanales et commerciales.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque de mouvements de terrain (retrait/gonflement de sols, effondrement de cavités) est susceptible d'affecter la zone.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

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

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations à usage agricole
- Les constructions et les installations à usage industrielle et d'entrepôts dans le secteur UEa
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles listées à l'article UE2
- L'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets, etc.)
- Les caravanes isolés et les campings de toute nature
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées en UE 2
- L'ouverture et l'extension de toute carrière
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières :

- Les constructions, installations et aménagements à usage industriel à l'exception du secteur UEa, les constructions et installations à usage artisanal, commercial, d'hôtellerie et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement de la zone.
- Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités sous réserve de bénéficier d'une intégration paysagère
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers
 - ou à des aménagements hydrauliques
- Les équipements collectifs, ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

A l'intérieur de la parcelle, les aires de manœuvre suffisantes seront aménagées pour éviter les manœuvres des véhicules lourds sur la voie publique. Tout nouvel accès à la déviation de la RN 57 est interdit.

VOIRIE

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

La largeur minimum des voies de desserte d'un terrain doit être de 8 mètres de plate-forme, dont 6 mètres de chaussée.

Si une voie privée doit être classée dans le domaine public, sa plate-forme ne doit pas être inférieure à 10 mètres.

Les voies en impasses à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Elles devront permettre l'intégration des cheminements doux (piétons, cyclistes....).

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage et au règlement d'assainissement élaboré par les services compétents.

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).

Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

EAUX PLUVIALES

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant, le stockage, l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.

Si cela n'est pas possible techniquement suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques et des prescriptions des services compétents.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

EAUX RESIDUAIRES NON DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

STOCKAGE DES POUBELLES

Toute construction sera desservie par un système mécanisé de collecte des ordures ménagères et devra prévoir un local suffisamment grand pour recevoir les containers.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

L'ensemble des réseaux et des dessertes devra être enterré sauf impossibilité technique notamment dans le cadre de réhabilitation de construction existante.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en recul de :

- 10 mètres de l'emprise de la déviation de la RN 57,
- 10 mètres minimum de l'emprise des voies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voie, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Principe général :

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

Implantation au contact des zones à vocation dominante habitat :

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

Dans le but de faciliter l'implantation de petites activités artisanales et de bureaux, la construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est néanmoins autorisée :

- lorsque les constructeurs sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs similaires, sans pouvoir excéder cinq bâtiments consécutifs, les deux extrêmes respectant la règle des 5 mètres du côté opposé à la limite jointive.
- s'il n'en résulte pas pour la parcelle voisine une privation d'ensoleillement, pour des bâtiments de faible importance dont la hauteur par rapport au terrain naturel n'excède pas 4 mètres au faîtage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de l'unité foncière.

Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée. Elle devra toutefois tenir compte des servitudes aéronautiques.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

TRAITEMENT DES FAÇADES

Les façades devront faire l'objet d'une recherche plastique : percements, décrochements...

Les matériaux devront être de bonne facture : la surface des bardages métalliques devra être réduite au profit d'autres matériaux tels que le verre, le béton, le bois...

La teinte blanche est interdite en façade,

Le long de la rocade Georges Pompidou, les façades borgnes sont interdites. Il devra être prévu des vitrines ou parties vitrées (verrières, murs-rideaux, fenêtres...) sur une surface représentant au moins 30% de la façade donnant sur la rocade,

ENSEIGNES

Les enseignes devront être apposées sur les façades ce qui exclu les débordements au-delà des égouts de toiture et des murs-pignons, les enseignes sur toiture sont interdites.

Les enseignes clignotantes sont interdites de même que les mâts, totems, porte-drapeaux.

La surface des enseignes-bandeaux ne devra pas excéder 10% de la surface du mur support d'enseigne.

Une seule enseigne sur portatif spécial est autorisée par parcelle. Le long de la Rcade les enseignes sur portatif spécial auront une hauteur maximum de 1,40 m et une surface maximum de 4 m².

Pour les immeubles situés le long de la rocade, seules 2 enseignes en façade sont autorisées (Une côté entrée, une côté rocade), pour les autres immeubles une seule enseigne en façade principale.

ESPACES EXTERIEURS

Concernant les immeubles situés le long de la rocade, la bande de 10 mètres située entre la façade et l'alignement de la rocade, ne pourra pas être utilisée en parking mais uniquement en espace d'agrément (pelouses, plates-bandes, cheminements piétons...).

Dans l'ensemble de la zone un espace vert devra être créé par les propriétaires de lots entre la limite du domaine public et le domaine privé.

PARKINGS PRIVES

Ils ne pourront se situer le long de la rocade Georges Pompidou. Ils devront être paysagés et arborés. Un arbre de haute tige est imposé pour 150 mètres carrés de surface de parking : Ces arbres devront être plantés à intervalles réguliers et selon une trame logique en rapport avec le marquage des parkings.

CLOTURES

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées, soit par des haies, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur des clôtures sera de 2 mètres au maximum. Les murs bahuts ne pourront dépasser 0.80 m.

Des clôtures pleines peuvent toutefois être autorisées lorsqu'elles répondront à des nécessités absolues ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée.

Le niveau ± 0 à prendre est celui du point haut des trottoirs ou des accotements.

Les clôtures en éléments de ciment moulé sont interdites.

Lorsqu'elles seront doublées de plantations ou de haies vives, celles-ci seront entretenues ou taillées de manière à contribuer au bon aspect de l'agglomération.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne dépasseront pas la cote maximale de 1 mètre, ceci sur une longueur minimale de 50 mètres de part et d'autre du carrefour.

LES ELEMENTS TECHNIQUES

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sous réserve d'une intégration dans l'environnement architectural.

L'ensemble des dispositions particulières ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

PRINCIPE GENERAL

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces places devront être accessibles en permanence.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, il doit être aménagé :

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

Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux.

Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'accueil.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors oeuvre nette entamée, avec au minimum 1 place par logement.

Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour :

- 25 m² de surface des salles de restaurant
- une chambre dans le cas d'hôtels

Pour le stationnement des deux roues : lors de la construction ou de la rénovation globale de bâtiments existants, il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 1m² pour 100m² de locaux industriels et commerciaux).

Pour les constructions et installations nécessaires au service public, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et convenablement entretenues. L'utilisation d'essences locales est recommandée.

L'espace situé en bordure de la déviation de la RN 57 devra recevoir un traitement paysager.

Il est recommandé dans le cas d'activités particulières de créer des plantations d'arbres de haute tige.

Les marges d'isolement des installations et dépôts par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran.

En limite des zones destinées à l'habitat, la marge d'isolement définie à l'article UE 7, et profonde de 25 mètres, devra être plantée.

Les aménagements paysagers doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les délaissés des parcs de stationnement doivent être plantés. Il est en particulier demandé, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain, la plantation d'un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations pourront être regroupées dans une fosse.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF est affectée au domaine public ferroviaire.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque de mouvements de terrain (retrait/gonflement de sols, effondrement de cavités) est susceptible d'affecter la zone.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

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

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations non prévues à l'article UF2.
- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations à usage agricole
- Les constructions et les installations à usage industrielle et de commerces
- Les constructions à usage d'habitation.
- L'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets, etc.)
- Les caravanes isolés et les campings de toute nature
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées en UF 2
- L'ouverture et l'extension de toute carrière
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception de ceux autorisés à l'article UF 2.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et dépôts classés ou non, nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire SNCF et clients du rail à l'exception des hôtels.
- Les constructions et les aménagements liés à la modernisation du pôle d'échanges

- Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités sous réserve de bénéficier d'une intégration paysagère
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers
 - ou à des aménagements hydrauliques
- Les équipements collectifs, ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout accès nouveau sur la voie publique devra faire l'objet d'une autorisation de la Direction Départementale du Territoire du Doubs et de la Ville de Pontarlier.

ACCES

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

A l'intérieur de la parcelle, les aires de manœuvre suffisantes seront aménagées pour éviter les manœuvres des véhicules lourds sur la voie publique.

VOIRIE

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

La largeur minimum des voies de desserte d'un terrain doit être de 8 mètres de plate-forme, dont 6 mètres de chaussée.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage et au règlement d'assainissement élaboré par les services compétents.

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).

Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

EAUX PLUVIALES

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant, le stockage, l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.

Si cela n'est pas possible techniquement suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques et des prescriptions des services compétents.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

EAUX RESIDUAIRES NON DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

STOCKAGE DES POUBELLES

Toute construction sera desservie par un système mécanisé de collecte des ordures ménagères et devra prévoir un local suffisamment grand pour recevoir les containers.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

L'ensemble des réseaux et des dessertes devra être enterré sauf impossibilité technique notamment dans le cadre de réhabilitation de construction existante.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

En règle générale et en dehors des exceptions énoncées ci-après, toute construction doit, sauf impératifs techniques dûment justifiés, être implantée à une distance de l'alignement au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un maximum de 6 mètres.

Toutefois lorsque la majorité des constructions existantes est implantée à l'alignement, ou en recul de moins de 5 mètres, les constructions nouvelles doivent être alignées sur les constructions existantes.

Exceptions :

- Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies publiques de manière à dégager la visibilité.
- Le long de la rue Pierre Semard, dans sa partie comprise entre la gare et la rue Docteur Grenier, toutes constructions nouvelles devront être implantées en recul de 10 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE UF 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).
- Toutefois la construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée :

En cas d'impératifs techniques, dûment justifiés et s'il n'en résulte pas pour la parcelle voisine une privation d'ensoleillement pour des bâtiments de faible importance dont la hauteur n'excède pas 3 mètres, en tout point du bâtiment.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- Les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation tels que notamment les magasins, les bureaux et les annexes, sont soumises aux mêmes règles d'espacement que celles-ci dans la mesure où elles peuvent être assimilées, par leur mode d'occupation et d'éclairage, à des habitations.
- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges de reculement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Il peut être exigé une distance minimale de 5 mètres.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Limitation relative de la hauteur des constructions

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une limite de hauteur relative au-dessus de laquelle seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que bouches de cheminée et de ventilation, garde-corps, cages d'ascenseurs..., et la création de lucarnes ou levés de toitures dans le cadre de l'aménagement de combles existants.

a - Hauteur par rapport à la largeur des voies

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points ($H=L$).

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur calculée comme indiquée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Une tolérance de 2 mètres est également admise pour les murs pignons, cheminées et autres éléments de construction indispensables.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, il est admis que, sur une longueur qui n'excède pas 20 mètres, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie la plus large.

b - Hauteur par rapport aux limites séparatives

- Latérales dans le cas de constructions écartées des limites séparatives.
- De fond de parcelles dans tous les autres cas.

La hauteur de tout point du bâtiment ne peut être supérieure au double de sa distance à la limite séparative ($H = 2 L$), exception faite pour les constructions implantées en limite séparative suivant les conditions définies à l'article UF 7.

2 - Limitation absolue de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut en outre, excéder 10 mètres hors tout. Toutefois lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure seront exemptés de cette limitation, notamment les silos.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Aspect extérieur

Les toitures étrangères à la région sont interdites.

Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives, seront constituées, soit par des haies, soit par tous autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de la clôture sera de 2 mètres au maximum. Les murs bahuts ne pourront dépasser 0.80 m, le niveau + ou - 0 à prendre étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements.

Les murs de clôtures devront suivre la pente du terrain ou être édifiés en gradins dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 1.20 mètre. Les clôtures en éléments de ciment moulé sont strictement interdites, ainsi que tous les matériaux étrangers à la région (tuile canal en chapeau, par exemple).

Lorsqu'elles seront doublées de plantations ou de haies vives, celles-ci seront entretenues ou taillées de manière à contribuer au bon aspect de l'agglomération.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les clôtures de tous les terrains d'angles, ne dépasseront pas la cote maximum de 1 mètre, ceci sur une longueur minimum de 5 mètres de part et d'autre du carrefour.

ARTICLE UF 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cas de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m².

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.

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

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL correspond à zone urbaine à vocation dominante d'accueil d'équipements notamment sportifs, de loisirs et touristiques.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque de mouvements de terrain (retrait/gonflement de sols, effondrement de cavités) est susceptible d'affecter la zone.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

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

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations à usage agricole et forestière
- Les constructions et installations à usage industrielle, d'entrepôts, de commerces, d'artisanat,
- Les constructions à usage d'habitations à l'exception de celles autorisées à l'article UL2,
- Les constructions à usage de bureaux à l'exception de celles autorisées à l'article UL2,
- L'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets, etc.)
- Le stationnement de caravanes en dehors de la zone réservée à l'accueil des gens du voyage
- Les campings de toute nature
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées en UL 2
- L'ouverture et l'extension de toute carrière
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières :

- Les constructions et installations liées à des activités sportives, touristiques et de loisirs à condition :
 - qu'elles constituent une tranche s'intégrant dans un schéma d'organisation d'ensemble de la zone,
 - que soient réalisés par l'aménageur les équipements correspondant au programme conçu en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.
- Les constructions d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage de la zone,
- Les structures d'hébergement et de formation en lien avec la vocation d'accueil d'équipements de la zone,
- Les constructions de bureaux liés aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers
 - ou à des aménagements hydrauliques
- Les équipements collectifs, ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

VOIRIE

Si une voie privée doit être classée dans le domaine public, sa plate-forme ne doit pas être inférieure à 9 mètres.

Les voies en impasses à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération. Elles devront permettre l'intégration des cheminements doux (piétons, cyclistes....).

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage et au règlement d'assainissement élaboré par les services compétents.

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).

Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

EAUX PLUVIALES

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant, le stockage, l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.

Si cela n'est pas possible techniquement suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques et les prescriptions des services compétents. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

EAUX RESIDUAIRES NON DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

STOCKAGE DES POUBELLES

Toute construction sera desservie par un système mécanisé de collecte des ordures ménagères et devra prévoir un local suffisamment grand pour recevoir les containers.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

L'ensemble des réseaux et des dessertes devra être enterré sauf impossibilité technique notamment dans le cadre de réhabilitation de construction existante.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

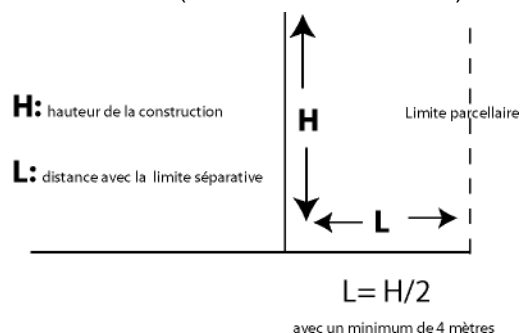
Les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres de l'emprise des voies.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies publiques de manière à dégager la visibilité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voie, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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



ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée. Elle devra toutefois tenir compte des servitudes aéronautiques

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

LES TOITS

Les toitures étrangères à la région sont interdites.

ARTICLE UL 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

PRINCIPE GENERAL

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces places devront être accessibles en permanence.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, il doit être aménagé :

Pour les constructions à usage d'habitation autorisée, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors oeuvre nette entamée, avec au minimum 1 place par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux.

Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour 2 chambres dans le cas de centres d'hébergement

Pour les constructions et installations nécessaires au service public, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

Pour le stationnement des deux roues : lors de la construction ou de la rénovation globale de bâtiments existants, il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 1m² pour 2 élèves dans le cas d'établissements de formation, 1 m² pour 75m² de salle de sports).

DEROGATIONS :

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 peut être autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Ce rayon est étendu à 200 mètres lorsqu'il s'agit de la création de commerces ou de bureaux.

Les emplacements de stationnement peuvent être réalisés, soit par le constructeur, soit par l'intermédiaire d'un organisme habilité par les collectivités locales et les pouvoirs publics à récolter les fonds à cet effet. Dans ces deux cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à l'opération et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales notamment dans le cas de projets d'ensemble.

Tout projet de construction devra tenir compte des plantations existantes soit en les préservant, soit en les recréant avec la même densité en un autre lieu de la parcelle.

15% de la surface de l'unité foncière doit être végétalisée avec des essences locales. Les aménagements paysagers doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les délaissés des parcs de stationnement et les marges de recul doivent être plantés.

Pour les parcs de stationnement, il est en particulier demandé, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain, la plantation d'un arbre pour 3 places de stationnement. Ces plantations pourront être regroupées dans une fosse.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à une zone naturelle destinée à être urbanisée à court terme à vocation mixte, à dominante habitat, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque de mouvements de terrain (retrait/gonflement de sols, effondrement de cavités) est susceptible d'affecter la zone.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Sur les secteurs d'urbanisation future situés au lieu dit « Combe lémine » et « les accrues », une étude géotechnique préalable est vivement recommandée.

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

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations à usage agricole et forestière
- Les constructions et installations à usage industrielle et d'entrepôts
- L'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets, etc.)
- Les caravanes isolés et les campings de toute nature
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées en 1 AU 2
- L'ouverture et l'extension de toute carrière
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, le cas échéant, sont autorisées mais soumis à des conditions particulières les occupations et utilisations non interdites par l'article 1AU 1 et les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements à usage artisanal, commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers
 - ou à des aménagements hydrauliques
- Les équipements collectifs, ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une mutualisation des accès.

VOIRIE

Si une voie privée doit être classée dans le domaine public, sa plate-forme ne doit pas être inférieure à 9 mètres.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération. Elles devront permettre l'intégration des cheminements doux (piétons, cyclistes....).

Les voies nouvelles en impasse sont autorisées :

- dès lors qu'aucune connexion n'est possible sur les voiries des îlots contigus ;
- et sous réserve que soit ménagée une possibilité de prolongement. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dès lors où la configuration des unités foncières voisines (topographie, implantation de constructions,...) rend inenvisageable un prolongement ultérieur.

Les voies en impasses à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Elles ne peuvent excéder 60 mètres de longueur. Toutefois, elles pourront présenter une longueur supérieure sous réserve qu'elles présentent un caractère provisoire et qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Dans le cadre de réalisation d'ensembles, les logements pourront ne disposer que d'accès piétons, avec possibilités d'accès automobiles exceptionnels réservés aux cas d'urgence (incendie, ambulances, déménagement).

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage et au règlement d'assainissement élaboré par les services compétents.

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).

Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

EAUX PLUVIALES

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant, le stockage, l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.

Si cela n'est pas possible techniquement suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques et les prescriptions des services compétents.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

EAUX RESIDUAIRES NON DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

STOCKAGE DES POUBELLES

Toute construction sera desservie par un système mécanisé de collecte des ordures ménagères et devra prévoir un local suffisamment grand pour recevoir les containers.

Les nouvelles voies en impasse doivent avoir un point de collecte aménagé des ordures ménagères en limite de la voie publique et accessible.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

L'ensemble des réseaux et des dessertes devra être enterré.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

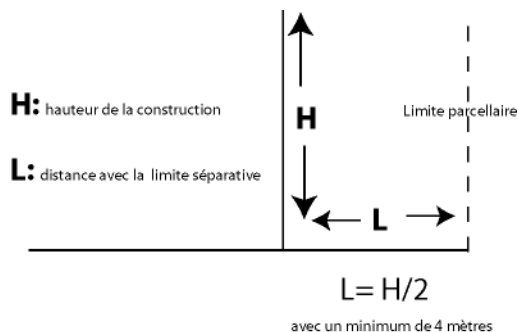
Les constructions principales devront s'implanter soit en limite de voie, soit respecter un recul minimum de 5 mètres.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies publiques de manière à dégager la visibilité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voie, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

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

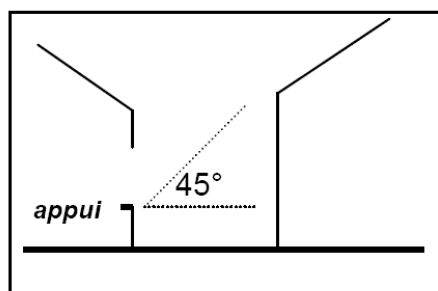
La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).



Toutefois la construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée :

- lorsque les constructions jointives de part et d'autre de la limite parcellaire sont de volume et d'aspect similaires ;
- pour des bâtiments d'emprise au sol inférieure à 50 m² dont la hauteur par rapport au terrain naturel n'excède pas 4 mètres au faîtage. Les constructions pourront s'implanter à une distance maximum de 1m50 sous réserve de préserver des éléments paysagers.

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



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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges de reculement et des bâtiments eux-mêmes. En cas de possibilité d'accès depuis la voie, il sera exigé une distance minimale de 5 mètres pour assurer le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

LIMITATION RELATIVE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une limite de hauteur relative au-dessus de laquelle seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que bouches de cheminée et de ventilation, garde-corps, cages d'ascenseurs, chaufferies, etc....

La hauteur relative des constructions se définit de la façon ci dessous :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points (H=L).

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur calculée comme indiquée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Une tolérance de 2 mètres est également admise pour les murs pignons, cheminées et autres éléments de construction indispensables. S'il existe l'obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, il est admis que, sur une longueur qui n'excède pas 20 mètres, le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie la plus large.

LIMITATION ABSOLUE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres au faitage.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

LES TOITS

Les toitures étrangères à la région sont interdites.

Les toitures à un seul versant ne seront admises que pour des bâtiments annexes de volume réduit et pour des constructions individuelles isolées ou en grappes édifiées sur les terrains en pente, en vue de permettre une meilleure insertion dans le site. Dans ce cas, la disposition de la toiture parallèle à la pente sera préférée à la disposition en opposition.

CLOTURES

Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives, seront constituées, soit par des haies, soit par tous autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur de la clôture sera de 2 mètres au maximum. Les murs bahuts ne pourront dépasser 0.80 m, le niveau + ou - 0 à prendre étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements.

Les murs de clôtures devront suivre la pente du terrain ou être édifiés en gradins dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 1.20 mètre. Les clôtures en éléments de ciment moulé sont strictement interdites, ainsi que tous les matériaux étrangers à la région (tuile canal en chapeau, par exemple).

Lorsqu'elles seront doublées de plantations ou de haies vives, celles-ci seront entretenues ou taillées de manière à contribuer au bon aspect de l'agglomération.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les clôtures de tous les terrains d'angles, ne dépasseront pas la cote maximum de 1 mètre, ceci sur une longueur minimum de 5 mètres de part et d'autre du carrefour.

LES ELEMENTS TECHNIQUES

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sous réserve d'une intégration à l'environnement architectural.

L'ensemble des dispositions particulières ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

PRINCIPE GENERAL

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces places devront être accessibles en permanence.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, il doit être aménagé :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors oeuvre nette entamée, avec au minimum 1 place par logement.

Pour les opérations de réhabilitation ou de changement de destination des constructions à vocation habitat et dans le cas d'une division d'une habitation en plusieurs logements, il est exigé la réalisation de places de stationnement respectant les normes ci avant.

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

Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux.

Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour :

- 25 m² de surface des salles de restaurant
- 25 m² de surface d'accueil du public dans le cas de commerces
- une chambre dans le cas d'hôtels
- deux lits dans le cas d'hôpitaux et cliniques
- 25 m² de salles d'attente des cabinets médicaux
- 2 chambres dans le cas de centres d'hébergement

Pour les constructions et installations nécessaires au service public, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

Pour le stationnement des deux roues : il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 50 m² pour 100 élèves dans le cas d'établissements scolaires).

DEROGATIONS :

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 peut être autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Ce rayon est étendu à 200 mètres lorsqu'il s'agit de la création de commerces ou de bureaux.

Les emplacements de stationnement peuvent être réalisés, soit par le constructeur, soit par l'intermédiaire d'un organisme habilité par les collectivités locales et les pouvoirs publics à récolter les fonds à cet effet. Dans ces deux cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à l'opération et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales notamment dans le cas de projets d'ensemble.

Tout projet de construction devra tenir compte des plantations existantes soit en les préservant, soit en les recréant avec la même densité en un autre lieu de la parcelle.

30% de la surface de l'unité foncière doit être végétalisée avec des essences locales. Les aménagements paysagers doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les délaissés des parcs de stationnement et les marges de recul doivent être plantés.

Pour les parcs de stationnement, il est en particulier demandé, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain, la plantation d'un arbre pour 3 places de stationnement. Ces plantations pourront être regroupées dans une fosse.

Les limites parcellaires situées en contact avec les zones A ou N doivent faire l'objet d'un traitement arboré, destiné à assurer la transition paysagère entre ces espaces peu ou pas bâtis et les secteurs à vocation urbaine.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, 10 % minimum de la superficie de l'opération doit être aménagée en espace vert planté ou en espace de détente (lieux de rencontre, de promenade, de jeux....).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone 1AU est égal à 0,5.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité dans le cas de l'aménagement, réaménagement de constructions existantes à condition qu'il n'entraîne pas une extension du volume bâti existant.

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUE correspond à une zone à caractère naturelle destinée à être urbanisée à court terme à vocation d'accueil d'activités économiques sous forme d'opérations d'ensemble.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque de mouvements de terrain (retrait/gonflement de sols, effondrement de cavités) est susceptible d'affecter la zone.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

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

ARTICLE 1AUE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations à usage agricole
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles listées à l'article 1AUE2
- L'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets, etc.)
- Les caravanes isolés et les campings de toute nature
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées en 1AUE 2
- L'ouverture et l'extension de toute carrière
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception de celles listées à l'article 1AUE2

ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, le cas échéant, sont autorisées mais soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations non interdites par l'article 1AUE 1 et les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements à usage industriel, artisanal, commercial, d'hôtellerie et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés à condition qu'ils soient liés à une activité de recyclage et de valorisation présente sur site
- Les constructions d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage dans la limite d'un logement par activité et établissement. Dans ce cas la surface hors œuvre nette des parties réservées à l'habitation sera au plus égale au quart de la surface hors œuvre nette réservée à l'activité.
- Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités sous réserve de bénéficier d'une intégration paysagère
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers
 - ou à des aménagements hydrauliques
- Les équipements collectifs, ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y

sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

A l'intérieur de la parcelle, les aires de manœuvre suffisantes seront aménagées pour éviter les manœuvres des véhicules lourds sur la voie publique. Tout nouvel accès à la déviation de la RN 57 est interdit.

VOIRIE

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

La largeur minimum des voies de desserte d'un terrain doit être de 8 mètres de plate-forme, dont 7 mètres de chaussée.

Si une voie privée doit être classée dans le domaine public, sa plate-forme ne doit pas être inférieure à 10 mètres.

Les voies en impasses à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Elles devront permettre l'intégration des cheminements doux (piétons, cyclistes....).

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage et au règlement d'assainissement élaboré par les services compétents.

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).

Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

EAUX PLUVIALES

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant, le stockage, l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.

Si cela n'est pas possible techniquement suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques et des prescriptions des services compétents.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

EAUX RESIDUAIRES NON DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

STOCKAGE DES POUBELLES

Toute construction sera desservie par un système mécanisé de collecte des ordures ménagères et devra prévoir un local suffisamment grand pour recevoir les containers.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

L'ensemble des réseaux et des dessertes devra être enterré sauf impossibilité technique notamment dans le cadre de réhabilitation de construction existante.

ARTICLE 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en recul de :

- 10 mètres de l'emprise de la déviation de la RN 57,
- 10 mètres minimum de l'emprise des voies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voie, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Principe général :

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

Implantation au contact des zones à vocation dominante habitat :

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

Dans le but de faciliter l'implantation de petites activités artisanales et de bureaux, la construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est néanmoins autorisée :

- lorsque les constructeurs sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs similaires, sans pouvoir excéder cinq bâtiments consécutifs, les deux extrêmes respectant la règle des 5 mètres du côté opposé à la limite jointive.
- s'il n'en résulte pas pour la parcelle voisine une privation d'ensoleillement, pour des bâtiments de faible importance dont la hauteur par rapport au terrain naturel n'excède pas 4 mètres au faîtage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

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

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

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de l'unité foncière.

Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée. Elle devra toutefois tenir compte des servitudes aéronautiques.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

TRAITEMENT DES FAÇADES

Les façades devront faire l'objet d'une recherche plastique : percements, décrochements...

Les matériaux devront être de bonne facture : la surface des bardages métalliques devra être réduite au profit d'autres matériaux tels que le verre, le béton, le bois...

La teinte blanche est interdite en façade,

Le long de la rocade Georges Pompidou, les façades borgnes sont interdites. Il devra être prévu des vitrines ou parties vitrées (verrières, murs-rideaux, fenêtres...) sur une surface représentant au moins 30% de la façade donnant sur la rocade,

ENSEIGNES

Les enseignes devront être apposées sur les façades ce qui exclu les débordements au-delà des égouts de toiture et des murs-pignons. Les enseignes sur toiture sont interdites.

Les enseignes clignotantes sont interdites de même que les mâts, totems, porte-drapeaux.

La surface des enseignes-bandeaux ne devra pas excéder 10% de la surface du mur support d'enseigne.

Une seule enseigne sur portatif spécial est autorisée par parcelle. Le long de la Rcade les enseignes sur portatif spécial auront une hauteur maximum de 1,40 m et une surface maximum de 4 m².

Pour les immeubles situés le long de la rocade, seules 2 enseignes en façade sont autorisées (Une côté entrée, une côté rocade), pour les autres immeubles une seule enseigne en façade principale.

ESPACES EXTERIEURS

Concernant les immeubles situés le long de la rocade, la bande de 10 mètres située entre la façade et l'alignement de la rocade, ne pourra pas être utilisée en parking mais uniquement en espace d'agrément (pelouses, plates-bandes, cheminements piétons...).

Dans l'ensemble de la zone un espace vert devra être créé par les propriétaires de lots entre la limite du domaine public et le domaine privé.

PARKINGS PRIVES

Ils ne pourront se situer le long de la rocade Georges Pompidou. Ils devront être paysagés et arborés. Un arbre de haute tige est imposé pour 150 mètres carrés de surface de parking :

Ces arbres devront être plantés à intervalles réguliers et selon une trame logique en rapport avec le marquage des parkings.

CLOTURES

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées, soit par des haies, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur des clôtures sera de 2 mètres au maximum. Les murs bahuts ne pourront dépasser 0.80 m.

Des clôtures pleines peuvent toutefois être autorisées lorsqu'elles répondront à des nécessités absolues ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée.

Le niveau ± 0 à prendre est celui du point haut des trottoirs ou des accotements.

Les clôtures en éléments de ciment moulé sont interdites.

Lorsqu'elles seront doublées de plantations ou de haies vives, celles-ci seront entretenues ou taillées de manière à contribuer au bon aspect de l'agglomération.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne dépasseront pas la cote maximale de 1 mètre, ceci sur une longueur minimale de 50 mètres de part et d'autre du carrefour.

LES ELEMENTS TECHNIQUES

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sous réserve d'une intégration dans l'environnement architectural.

L'ensemble des dispositions particulières ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

PRINCIPE GENERAL

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces places devront être accessibles en permanence.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, il doit être aménagé :

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

Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux.

Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'accueil.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors oeuvre nette entamée, avec au minimum 1 place par logement.

Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour :

- 25 m² de surface des salles de restaurant
- une chambre dans le cas d'hôtels

Pour le stationnement des deux roues : lors de la construction ou de la rénovation globale de bâtiments existants, il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 1m² pour 100m² de locaux industriels et commerciaux). Les places de stationnement réservées aux cycles devront être couvertes et proche des points d'entrée de l'entreprise pour les zones d'activités.

Pour les constructions et installations nécessaires au service public, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et convenablement entretenues. L'utilisation d'essences locales est recommandée.

L'espace situé en bordure de la déviation de la RN 57 devra recevoir un traitement paysager.

Il est recommandé dans le cas d'activités particulières de créer des plantations d'arbres de haute tige.

Les marges d'isolement des installations et dépôts par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran.

Les aménagements paysagers doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les délaissés des parcs de stationnement doivent être plantés. Il est en particulier demandé, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain, la plantation d'un arbre pour 8 places de stationnement. Ces plantations pourront être regroupées dans une fosse.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond à une zone naturelle destinée à être urbanisée à long terme sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Cette zone n'est pas urbanisable dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLU.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque de mouvements de terrain (retrait/gonflement de sols, effondrement de cavités) est susceptible d'affecter la zone.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Sur les secteurs d'urbanisation à long terme situés au lieu dit « Combe Lémine » et « les accrues », une étude géotechnique préalable sera vivement recommandée.

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

ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol sont interdites à l'exception des occupations mentionnées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont autorisées :

- Les affouillements est exhaussements liés aux occupations des sols autorisés dans la zone, à des travaux d'infrastructures routières et de circulation douce et à des aménagements paysagers ou hydrauliques.
- Les équipements collectifs, les ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées devront s'implanter soit en limite de voie, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées devront s'implanter soit en limite de voie, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux zones, équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comporte :

- un secteur Ai, inondable
- un secteur Ah où les habitations sont autorisées sous conditions spécifiques
- un secteur Ahu concerné par la présence de zones humides
- un secteur Ag, concerné par un aléa mouvement de terrain identifié à l'atlas des mouvements de terrain du Doubs

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque de mouvements de terrain (retrait/gonflement de sols, effondrement de cavités) est susceptible d'affecter la zone. Certaines zones reprises dans l'Atlas des Mouvements de Terrain du Doubs sont identifiées au plan de zonage par un indice g. Des mesures préalables à l'aménagement de ces zones sont à prévoir afin de définir avec précision le degré d'aléa et l'étendue géographique des phénomènes.*
- *Un risque d'inondation lié à des phénomènes de débordement de cours d'eau ou de ruissellement. Des secteurs Ai ont été identifiés en ce sens.*
- *La présence de zones humides localisées au PLU (Cf. Annexe) et identifiées au plan de zonage par un indice hu. Ces secteurs sont susceptibles d'être soumis à la loi sur l'eau au regard de la présence des zones humides.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des exploitants agricoles en activité,
- les constructions et installations à usage d'activités industrielles,
- les constructions et installations à usage artisanales, commerciales, d'hôtellerie et de bureaux et les dépôts non liés aux activités autorisées dans la zone,
- l'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets d'habitation, etc.),
- les caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Le comblement et le remblaiement des dolines

Dans le secteur Ai sont interdits :

- les remblais
- la création de sous-sols (caves ou garages) pour les constructions nouvelles et existantes.

Dans le secteur Ahu sont interdits :

- les exhaussements et affouillements du sol

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article A1, et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions à usage d'activités, à condition qu'elles soient directement liées à l'agriculture et situées à 100 mètres au moins des limites des zones U et 1AU pour les stabulations libres et installations classées.

Les limites ci-dessus indiquées ne s'appliquent pas pour l'extension des sièges d'exploitation existants ainsi que pour la construction d'annexes des sièges d'exploitation existants, sous réserve que leur présence n'accroisse pas les nuisances de façon excessive (se reporter à l'article A 7).
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes liées et nécessaires à l'exploitation agricole et implantées à proximité immédiate du siège d'activité, dans la limite de deux par exploitation.
- les extensions et restaurations des annexes et/ou dépendances lorsqu'elles sont liées à l'activité agricole ou lorsqu'elles sont liées et nécessaire à des activités de diversification complémentaires à l'activité agricole (par exemple, vente à la ferme, gîte rural, chambre d'hôte...).
- le changement de destination des bâtiments agricoles identifié sur le zonage du PLU conformément au R123-12 du code de l'urbanisme dans la mesure où il ne porte pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromet pas la vocation de la zone et sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :
 - les bâtiments existants présentent, un intérêt architectural et un caractère traditionnel; sont notamment exclus les cas de bâtiments provisoires sommaires, en parpaings, en tôle ou métalliques.
 - la transformation respecte le volume bâti existant et la qualité architecturale des bâtiments, cette transformation pouvant comporter la reconstruction de parties vétustes en veillant à l'harmonie architecturale de l'ensemble. Cette restauration devra contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde du patrimoine rural.
 - la nouvelle destination n'entraîne pas de renforcement des réseaux existants en ce qui concerne la voirie et la défense incendie.
 - la nouvelle destination des bâtiments peut être à vocation d'habitation ou d'activités compatibles avec l'agriculture telles que l'activité touristique (gîte rural, chambre d'hôte dans la limite de 5 chambres,...), de bureaux ou d'artisanat.
- Les équipements collectifs, ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.

En sus, uniquement dans le secteur Ah :

Sous réserve du respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager :

- les extensions des constructions ayant une existence légale et d'une superficie minimum de 50m² de SHOB, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 30m² d'emprise au sol.
- l'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de S.H.O.B.
- les changements de destination des constructions existantes à condition que :
 - la nouvelle destination des bâtiments soit à vocation d'habitation ou d'activités touristique (gîte rural, chambre d'hôte dans la limite de 5 chambres,...).
 - la nouvelle destination n'entraîne pas de renforcement des réseaux existants en ce qui concerne la voirie et la défense incendie.

Dans le secteur Ai sont autorisées uniquement :

- Les constructions sous réserve d'être mises hors d'eau (transparence hydraulique)
- L'aménagement, l'entretien et la réfection des ouvrages de protection (digues, muret...)
- L'édification de clôtures ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Aucun accès privé direct ni voie nouvelle ne pourra être admis sur la déviation de la RN 57.

VOIRIE

Si une voie privée doit être classée dans le domaine public, sa plate-forme minimum ne doit pas être inférieure à 9 mètres.

Les voies en impasse devront être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre le retournement des véhicules.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

A défaut, à titre provisoire, par captage, forage, ou puits particuliers, si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et, étant entendu que le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage et au règlement d'assainissement élaboré par les services compétents.

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).

Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

EAUX PLUVIALES

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant, le stockage, l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.

Si cela n'est pas possible techniquement suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques et des prescriptions imposées par les services compétents. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

EAUX RESIDUAIRES NON DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'ensemble des réseaux et des dessertes devra être enterré sauf impossibilité technique notamment dans le cadre de réhabilitation de construction existante.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en recul de :

- 50 mètres de l'axe de la déviation de la RN 57,
- 5 mètres de l'alignement de toutes les autres voies.

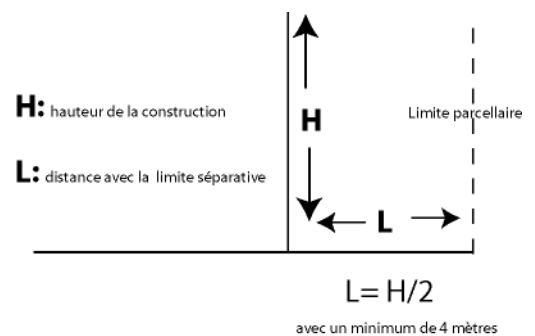
En sus dans le secteur Ah :

Lorsque la construction existante est édifée à l'alignement, les extensions sont autorisées à l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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



Toutefois, la construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée, s'il n'en résulte pas pour la parcelle voisine une privation d'ensoleillement, pour des bâtiments de faible importance dont la hauteur par rapport au terrain naturel n'excède pas 4 mètres au faîtage.

En limite de zone U et AU, une marge d'isolement de 25 mètres devra être respectée, pour les constructions autres que celles visées à l'article A2 alinéa 1.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8 mètres au faitage.

Pour les autres constructions, la hauteur ne peut excéder 10 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

Cette hauteur pourra partiellement être dépassée si des impératifs économiques et fonctionnels l'exigent.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

ASPECT EXTERIEUR

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),

Afin de faciliter l'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage agricole environnant, l'utilisation du bardage de bois est recommandée pour les hangars, les stabulations.

LES TOITS

Les toitures à faible pente inférieure à 15° ou les toitures totalement étrangères à la région sont interdites.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces recouverts sur le plan d'un tapis végétal symbolisé sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'Art L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du Code Forestier.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés doivent bénéficier d'un traitement paysager. Une attention particulière sera portée sur les abords de toute construction nouvelle ou installation de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Des écrans végétaux doivent être réalisés aux abords des bâtiments agricoles.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte les secteurs suivants :

Elle comprend 12 secteurs :

- Un secteur Nd réservé à la décharge
- Un secteur Ne réservé aux activités liées au fonctionnement et au développement de l'aérodrome
- Un secteur Ng présentant des risques géologiques
- Un secteur Nh où les habitations sont autorisées sous conditions spécifiques conformément au R123-8 du code de l'urbanisme
- Un secteur Nhu concerné par la présence de zones humides identifiées au PLU (cf. Annexe).
- Un secteur Ni inondable correspondant au champ d'expansion des crues
- Un secteur NL réservé aux aménagements légers concourant à la valorisation des trames vertes et bleues
- Un secteur Nli susceptible d'être inondé et réservé aux aménagements légers concourant à la valorisation des trames vertes et bleues
- Un secteur Nlar correspondant à un secteur naturel de protection stricte du versant ouest du Larmont
- Un secteur Nj réservé à l'accueil de jardins familiaux
- Un secteur Ns réservé aux activités touristiques et sportives
- Un secteur Ns-g réservé aux activités touristiques et sportives et concerné par un aléa mouvement de terrain identifié au sein de l'Atlas des Mouvements de Terrain du Doubs.
- Un secteur Nt réservé à l'accueil d'équipements liés au tourisme
- Un secteur Nt-s réservé à l'accueil d'équipements liés au tourisme et concerné par un aléa mouvement de terrain identifié au sein de l'Atlas des Mouvements de Terrain du Doubs.
- Un secteur Nv destiné à l'accueil des gens du voyage

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque de mouvements de terrain (retrait/gonflement de sols, effondrement de cavités) est susceptible d'affecter la zone. Certaines zones reprises dans l'Atlas des Mouvements de Terrain du Doubs sont identifiées au plan de zonage par un indice g. Des mesures préalables à l'aménagement de ces zones sont à prévoir afin de définir avec précision le degré d'aléa et l'étendue géographique des phénomènes.*
- *Un risque d'effondrement de cavité souterraine liée à la nature géologique (modèle karstique) est identifié en secteur Ng sur le secteur des Pareuses. Les secteurs Ng hors zones des Pareuses sont repris de l'Atlas des Mouvements de Terrain du Doubs.*
- *Un risque d'inondation lié à des phénomènes de débordement de cours d'eau ou de ruissellement. Des secteurs Ni et Nli ont été identifiés en ce sens.*
- *La présence de zones humides localisées au PLU (Cf. Annexe) et identifiées au plan de zonage par un indice hu. Ces secteurs sont susceptibles d'être soumis à la loi sur l'eau au regard de la présence des zones humides.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des extensions de constructions existantes au sein du secteur Nh,
- les constructions et installations à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage d'entrepôts à l'exception du secteur Ne,
- les constructions et installations à usage artisanales et commerciales à l'exception du secteur Nt et Nt-g
- les dépôts non liés aux activités autorisées dans la zone et ses différents secteurs,
- les constructions à usage d'hôtellerie
- les constructions de bureaux à l'exception du secteur Nt et Nt-g
- l'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets d'habitation, etc.) à l'exception du secteur Nj
- les caravanes isolées et les campings de toutes natures à l'exception du secteur Nt et Nt-g,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Le comblement et le remblaiement des dolines

Dans les secteurs Ni et NLi, sont interdits :

- les remblais
- la création de sous-sols, de construction

Dans le secteur Ng, sont interdits

- Les installations et les constructions de toute nature à l'exception des ouvrages électriques

En sus, dans le secteur Nhu, sont interdits

- Les exhaussements et affouillements des sols

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions particulières dans toute la zone N et ses secteurs à l'exception du secteur Ng :

- la construction d'équipements collectifs, d'ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs, à l'exception des ouvrages électriques dans le secteur NLar

Sont admises dans toute la zone à l'exception du secteur NLar :

- Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la mise en valeur des massifs forestiers,
- Les loges à bétail,

En sus, uniquement dans le secteur Nd :

- les constructions et installations nécessaires à l'aménagement de la décharge
- les constructions et installations nécessaires à l'activité de déchèterie à condition que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.

En sus, uniquement dans le secteur Ne :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et au développement de l'aérodrome, y compris les entrepôts.

En sus, uniquement dans le secteur Nh :

Sous réserve du respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager :

- les extensions des constructions ayant une existence légale et d'une superficie minimum de 50m² de SHOB, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 30m² d'emprise au sol.
- l'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de S.H.O.B.
- les changements de destination des constructions existantes à condition que :
 - la nouvelle destination des bâtiments soit à vocation d'habitation ou d'activités touristique (gîte rural, chambre d'hôte dans la limite de 5 chambres,...).
 - la nouvelle destination n'entraîne pas de renforcement des réseaux existants en ce qui concerne la voirie et la défense incendie.

En sus, uniquement dans le secteur NL:

- les aménagements légers à caractère de loisirs ou participant à la découverte du milieu naturel (parcours pédagogique) à condition de ne pas comporter d'ouvrages de superstructure permanent et de justifier d'une bonne intégration du projet à l'environnement.

En sus, uniquement dans le secteur Nj :

- les abris de jardins à condition que ce soit des constructions légères et dans la limite de 15 m² de SHOB par parcelle.

En sus, uniquement dans le secteur Ns et Ns-g :

- les installations et les aménagements liés aux parcours d'équipements sportifs existants (escalade, golf, ski nordique et alpin) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement.

En sus, uniquement dans le secteur Nt et Nt-g :

- les constructions à usage d'accueil et d'informations touristiques, les constructions nécessaires au fonctionnement des activités sportives (WC, vestiaire...), de bureaux dans les unités touristiques nouvelles (site du Gounefay) ;
- les changements de destination des constructions existantes à vocation d'activités touristiques (gîte rural, chambre d'hôte dans la limite de 5 chambres,...) et sous réserve que la nouvelle destination n'entraîne pas de renforcement des réseaux existants en ce qui concerne la voirie et la défense incendie.
- Les installations et les constructions nécessaires au fonctionnement du camping,
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du golf,

En sus, uniquement dans le secteur Nv :

- Les installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage

Dans les secteurs Ni et NLi, les règles ci dessous s'appliqueront en sus :

- Les constructions et les installations sous réserve d'être mises hors d'eau (transparence hydraulique),
- L'aménagement, l'entretien et la réfection des ouvrages de protection (digues, muret...),
- L'édification de clôtures ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Aucun accès privé direct ni voie nouvelle ne pourra être admis sur la déviation de la RN 57.

VOIRIE

Si une voie privée doit être classée dans le domaine public, sa plate-forme minimum ne doit pas être inférieure à 9 mètres.

Les voies en impasse devront être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre le retournement des véhicules.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

A défaut, à titre provisoire, par captage, forage, ou puits particuliers, si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et, étant entendu que le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Les eaux usées devront être évacuées conformément au zonage et au règlement d'assainissement élaboré par les services compétents.

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif ou unitaire).

Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

EAUX PLUVIALES

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant, le stockage, l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.

Si cela n'est pas possible techniquement suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques et des prescriptions imposées par les services compétents. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

EAUX RESIDUAIRES NON DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

L'ensemble des réseaux et des dessertes devra être enterré sauf impossibilité technique notamment dans le cadre de réhabilitation de construction existante et de maintenance.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en recul de :

- 50 mètres de l'axe de la déviation de la RN 57, à l'exception des ouvrages électriques.
- 5 mètres de l'alignement de toutes les autres voies.

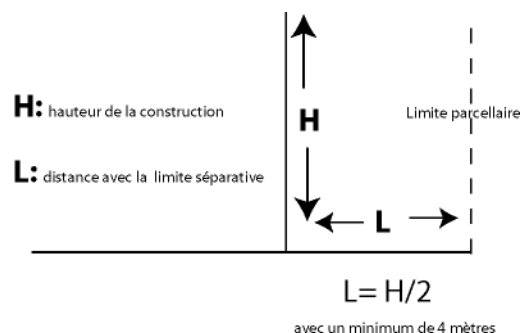
En sus dans le secteur Nh :

Lorsque la construction existante est édifiée à l'alignement, les extensions sont autorisées à l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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



Toutefois, la construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée, s'il n'en résulte pas pour la parcelle voisine une privation d'ensoleillement, pour des bâtiments de faible importance dont la hauteur par rapport au terrain naturel n'excède pas 4 mètres au faitage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des nouvelles constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8 mètres au faitage.

Cette hauteur pourra partiellement être dépassée si des impératifs économiques et fonctionnels l'exigent.

Dans le cas de l'aménagement de constructions dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone, la hauteur autorisée se limite alors à la hauteur existante de la construction. Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

ASPECT EXTERIEUR

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),

LES TOITS

Les toitures à faible pente inférieure à 15° ou les toitures totalement étrangères à la région sont interdites.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux.

Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'accueil.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors oeuvre nette entamée, avec au minimum 1 place par logement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces recouverts sur le plan d'un tapis végétal symbolisé sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'Art L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du Code Forestier.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales à l'exception du secteur NLar.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés doivent bénéficier d'un traitement paysager. Une attention particulière sera portée sur les abords de toute construction nouvelle ou installation de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

En sus dans les secteurs Ns, Ns-g, Nt et Nt-g :

Pour les parcs de stationnement, il est en particulier demandé, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain, la plantation d'un arbre pour 3 places de stationnement. Ces plantations pourront être regroupées dans une fosse.

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

En sus, uniquement dans le secteur NLar :

En cas de réfection du chemin du Larmont, les accotements devront être végétalisés et traités de manière à ne pas être visibles depuis la rue de la République

L'entretien et la coupe de certains sujets sont vivement recommandés afin de conserver l'ouverture de ce paysage identitaire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé