

## Règlement

- ✓ PLU approuvé le 20 octobre 2005
- ✓ 1<sup>ère</sup> modification approuvée le 04 octobre 2007
- ✓ 2<sup>ème</sup> modification approuvée le 21 février 2012
- ✓ Modification simplifiée approuvée le 11 février 2013
- ✓ 3<sup>ème</sup> modification approuvée le 11 mai 2015

### Modification n°4

approuvée par le Conseil Municipal

du 17 octobre 2016

Vu pour être annexé  
à la délibération  
du 17 octobre 2016

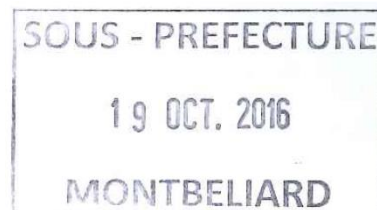
Visa Sous-Préfecture

Le Maire,

Jean ANDRE



Assisté par



<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
Section 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME : .....	3
Section 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS .....	3
Section 3 : LE PLAN LOCAL D'URBANISME DIVISE LE TERRITOIRE EN ZONES URBAINES ET NATURELLES.....	6
Section 4 : ADAPTATIONS MINEURES.....	8
Section 5 : PRISE EN COMPTE DE LA LOI SUR L'AIR (30-12-1996) .....	9
Section 6 : PRISE EN COMPTE DE LA LOI RELATIVE A LA LUTTE CONTRE LE BRUIT (31/12/92).....	9
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>10</b>
ZONE UA .....	10
ZONE UB .....	18
ZONE UY .....	26
ZONE UV .....	32
ZONE UL .....	34
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>36</b>
ZONE AU .....	36
ZONES AU La Bouloie et AUf .....	41
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....</b>	<b>52</b>
ZONE A .....	52
ZONE N .....	56

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **Section 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME :**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Bethoncourt.

### **Section 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS**

#### **ARTICLE 1 : Application des dispositions du Code de l'urbanisme**

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

Ces articles concernent :

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

Les mesures de sauvegarde prévues aux articles L.111-9, L.111-10 et L.421-4 du Code de l'urbanisme peuvent être appliquées.

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

Sont soumis à déclaration :

- L'édification de clôtures conformément aux articles L.441-1 et suivants et R.441-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont soumis à autorisation :

- Les démolitions conformément à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme ;
- Les installations et travaux divers conformément aux articles L.442-1 et suivants et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (dont les modifications de façades) ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tel au plan de zonage ;
- Les défrichements dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier ;
- Le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées (R.443-1).

## **Les autres règles qui s'appliquent :**

- les articles L.421-3 et R.111-4, issus de la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions n°98-657 du 29 juillet 1998 et modifié par la loi Solidarités et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000, qui limitent à une place de stationnement exigible par logement quand il s'agit de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.
- l'article L.421-5 qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

## **ARTICLE 2 : Les servitudes d'utilité publique**

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

## **ARTICLE 3 : Les annexes sanitaires**

Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable, d'assainissement et d'élimination des ordures ménagères font l'objet d'annexes sanitaires figurant au dossier d'annexes. Elles doivent respecter le règlement d'assainissement adopté par le conseil de Communauté de l'Agglomération du Pays de Montbéliard.

## **ARTICLE 4 : Les vestiges archéologiques**

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

## **ARTICLE 5 : Règles spécifiques aux lotissements**

S'ajoute, aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, la règle d'urbanisme des lotissements dès lors qu'elle est toujours en vigueur, conformément aux articles L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme. Ces règles spécifiques s'appliquent concomitamment à celles du PLU en application de l'article R.315-39 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 6 : Sursis à statuer**

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

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

## **ARTICLE 7 : Droit de Prémption Urbain**

En application de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal de Bethoncourt a décidé par délibération en date du 20 octobre 2005 d'instituer un droit de préemption urbain au profit de la commune sur toutes les zones urbaines et à urbaniser délimitées par le présent Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 8 : Risque sismique**

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

## Section 3 : LE PLAN LOCAL D'URBANISME DIVISE LE TERRITOIRE EN ZONES URBAINES ET NATURELLES

### ARTICLE 1 : Dénomination des zones et des secteurs de zones :

- **Les zones urbaines :**
  - **UA** - Zone d'habitat dense correspondant approximativement au centre traditionnel.
  - **UB** - Zone d'habitat de faible à moyenne densité correspondant aux extensions du centre originel sous forme de lotissement ou de constructions au coup par coup. En limite communale sud, dans le quartier Pajol, la zone comprend un secteur UBa dont la vocation et le règlement sont « commandés » par le devenir du secteur « Pajol » maîtrisé par la ville de Montbéliard. Dans le quartier de Champvallon, la zone comprend des secteurs UBb correspondant à de l'habitat collectif et des secteurs UBq rassemblant des équipements.
  - **UV** - Zone urbanisée réservée aux bâtiments et équipements destinés à l'aire d'accueil des gens du voyage.
  - **UL** - Zone urbanisée réservée aux activités sportives et de loisirs.
  - **UY** - Zone urbanisée à vocation d'activités. Elle comprend un secteur UYp correspondant au lotissement artisanal de la Prusse, un secteur UYm correspondant approximativement à la ZAC des môles.
  
- **Les zones ayant vocation à être urbanisées :**
  - **AU** - Zone d'urbanisation future avec opération d'aménagement d'ensemble dont la vocation principale est l'habitat de faible à moyenne densité. Il existe plusieurs zones AU : AUb, AU Bouloie, AUf, AUv correspondant à des périmètres cohérents de projet.
  - **AUz et AUI** - Zone d'urbanisation ultérieure à vocation d'habitat qui pourra être urbanisés par la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).
  - **AUy et AUyp** - Zone d'urbanisation ultérieure à vocation d'activités qui pourra être urbanisée avec une opération d'aménagement d'ensemble.
  
- **Zones Naturelles à protéger :**
  - **A** - Zone agricole réservée à l'exploitation agricole des richesses naturelles.
  - **N** - Zone de protection des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ou en raison de la présence de risques et de nuisances. La zone N comprend des secteurs Ni où sont imposées des contraintes techniques de construction (pour les constructions nouvelles ou extensions autorisées) liées au risque de submersibilité. La zone N comprend également un secteur Nli réservé aux activités sportives et de loisirs.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones qui peuvent comprendre des secteurs. Toutes les zones ou secteurs de zones comprenant la lettre « i » désignent les secteurs de la commune concernés par des **prescriptions liées au risque d'inondation de la Lizaine.**

## **ARTICLE 2 : Dispositions complémentaires aux zones**

### *- Les espaces boisés classés*

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

### *- Les emplacements réservés*

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

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

Les constructions à destination industrielle, technique, scientifique ou artisanale doivent être conçues (qu'elles fassent ou non l'objet d'un classement au titre de la loi 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement), afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage et d'éviter, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée.

## **ARTICLE 4 : Droit à la ville pour les personnes handicapées**

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

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

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

Sont admis dans l'ensemble des zones du présent Plan Local d'Urbanisme :

- les travaux confortatifs et d'aménagement à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendus à l'état de ruine, nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 du présent règlement ;
- la reconstruction à l'identique de constructions détruites après sinistre.

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

En dehors des espaces urbanisés des communes :

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

A Bethoncourt, c'est le cas :

- de la RD 438 sur la totalité du linéaire parcourant Bethoncourt ;
- de la D9463 (tranche 1 du Boulevard urbain nord, entre la RD 438 et la RD 136bis).

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Dans les espaces urbanisés des communes :

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricoles ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux constructions édifées à l'intérieur des polygones d'implantation délimités au plan de zonage.

## **Section 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L.123-1 les adaptations mineures des règles 3 à 13 établies pour chaque zone rendue nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente conformément aux articles R.421-15, R.421-18 et R.421-29 du Code l'Urbanisme. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec la dite règle ou qui sont sans effet à leur égard, sauf dans le cas d'une disposition spécifique dans le présent règlement régissant ce cas de figure.



Enfin, « Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » (Code de l'urbanisme L.123-1).

### **Section 5 : PRISE EN COMPTE DE LA LOI SUR L'AIR (30-12-1996)**

Conformément à l'article 20 de la loi sur l'air et tenant compte des orientations du plan de déplacements urbains, « à l'occasion des réalisations ou des rénovations de voies urbaines, à l'exception des autoroutes et des voies rapides, doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de pistes, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins et contraintes de la circulation ».

### **Section 6 : PRISE EN COMPTE DE LA LOI RELATIVE A LA LUTTE CONTRE LE BRUIT (31/12/92)**

La RD 438, la RD 432 , la RN 9463 et la voie SNCF sont mentionnées dans les arrêtés préfectoraux pris notamment au vu du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la construction et de l'habitation) et au vu de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Conformément à l'article R.123-14-5° du code de l'urbanisme, les références de l'arrêté préfectoral et les lieux de consultation sont reportés dans le dossier d'annexes du PLU. Sur le plan de zonage figurent les secteurs affectés par le bruit au voisinage des RD438, la RD432, RN 9463 et de la voie SNCF (remarque : les limites des secteurs au voisinage de la SNCF couvrent les limites des secteurs au voisinage de la RD 438).

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre villageois ancien de Bethoncourt. Elle est une zone dense continue, de hauteur moyenne destinée aux constructions à usage d'habitation et à leurs dépendances, ainsi qu'à la construction de bâtiments destinés à recevoir des commerces, des services, bureaux et activités qui sont les compléments naturels de l'habitation.

#### ARTICLE UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- toute extension ou création de constructions, travaux ou ouvrages entraînant des dangers, inconvénients ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone dans le respect de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les installations de camping et caravanning ainsi que le stationnement des caravanes habitées ou non sur des terrains non construits (R.443 et suivants du code de l'urbanisme) ;
- Les dépôts et stockage de toute nature.

#### ARTICLE UA 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- installations et constructions nécessaires ou liées à l'exploitation du chemine de fer.

#### ARTICLE UA 3 : Accès et voirie

##### 1. - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage institué par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

##### 2. - Voirie ouverte à la circulation publique :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de plate forme (hors stationnement).
- Les voies en impasse, dès lors qu'elles dépassent un linéaire de 30 mètres, doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement puisse faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. Le stationnement ne devant pas être une entrave aux manœuvres.

## **ARTICLE UA 4 : Desserte en eau et assainissement**

### **1. - Eau :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public devra être équipée, après compteur, d'une installation de surpression à charge du constructeur ou du lotisseur.

### **2. - Assainissement :**

#### *a) Eaux usées :*

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction (branchement, sous station de relevage ou de refoulement, selon les caractéristiques de la construction et les modalités de raccordement).

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

A l'exception des effluents compatibles avec le mode de traitement des usines de dépollution, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite. Dans ce cas, un autre traitement des eaux industrielles doit être assuré, conformément aux textes et normes français et européens en vigueur, ainsi que pour l'évacuation de leurs boues, résidus et déchets.

#### *b) Eaux pluviales :*

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

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

## **ARTICLE UA 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementées.

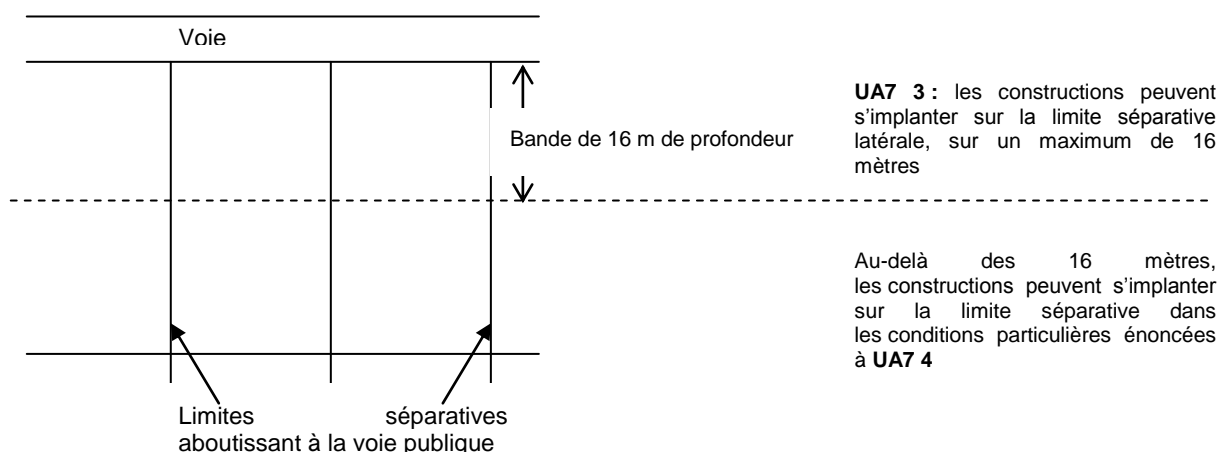
## **ARTICLE UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Un recul minimum de 3 mètres est généralement imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

2. Lorsque le long d'une portion de voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles, les reconstructions ou les extensions par surélévation de la construction existante peuvent les respecter, sauf en cas de projet d'ensemble portant sur un îlot ou une partie d'îlot.
3. Dans le cas de construction en ordre discontinu, un recul minimum de 3 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.
4. Le recul minimum est de 2 mètres pour :
  - les avancées de balcons et terrasses ;
  - les vérandas et sas d'entrée d'une emprise maximale au sol de 6m<sup>2</sup>.
  - des piscines non couvertes d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup>;
  - des annexes à usage de garage dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage, dont l'emprise au sol n'excède pas 35 m<sup>2</sup> et dont la position n'entraîne pas de risque pour la sécurité ; dans la zone UBb, les annexes de type garage en bande en lien avec l'habitat collectif sont autorisées sans limite d'emprise au sol ;
  - les postes de distribution de l'énergie électrique à moins que des impératifs techniques imposent l'alignement aux constructions existantes sous réserve que cette position n'induisse pas de problèmes de sécurité.
5. Des reculs autres que ceux définis ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la visibilité et la sécurité.

## ARTICLE UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.
2. La construction des bâtiments joignant l'une des limites séparatives latérales ou les deux suivant la largeur de la parcelle peut être rendue obligatoire contre un des bâtiments existant déjà construit en limite pour respecter l'ordonnancement architectural existant.
3. Les constructions à usage d'habitation et d'annexe peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques dans une bande de 16 mètres de profondeur à partir de l'alignement par rapport à la voie publique.



4. Au-delà des 16 mètres, les constructions à usage d'habitation et annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques, ou voies privées ouvertes à la circulation publique, dans les conditions suivantes :
  - si la construction projetée prolonge une construction existante joignant les limites séparatives latérales et si ce prolongement n'excède pas de 4 mètres de longueur supplémentaire.
  - si la construction projetée est une annexe répondant aux conditions suivantes :
    - hauteur maximum de 4 mètres au faîtage,
    - 2,7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse,
    - emprise au sol maximum de 35 m<sup>2</sup> ; dans la zone UBb, les annexes de type garage en bande en lien avec l'habitat collectif sont autorisées sans limite d'emprise au sol.
5. Les piscines couvertes sont soumises aux mêmes règles que les constructions.
6. En cas de limite séparative se confondant ou pas avec la limite de la forêt soumise au régime forestier (servitude d'utilité publique A1), le recul de la construction nouvelle par rapport à cette limite devra être de 30 mètres. En cas d'extension de construction existante, ce recul est porté à 15 mètres.
7. En cas de limite séparative se confondant ou pas avec la limite d'un espace boisé classé tel qu'il apparaît au plan de zonage, le recul de la construction nouvelle par rapport à cette limite devra être de 15 mètres.
8. Les installations et constructions liées au chemin de fer autorisées pourront s'implanter soit en limite du domaine du chemin de fer, soit en retrait.

#### **ARTICLE UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

L'article R.111-16 du Code de l'Urbanisme s'applique.

#### **ARTICLE UA 9 : Emprise au sol**

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

#### **ARTICLE UA 10 : Hauteur maximum des constructions**

Pour les constructions nouvelles édifiées en ordre continu ou discontinu, la hauteur maximale au faîtage est fixée à 9 mètres. Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- constructions insérées au sein de constructions de hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épanelage harmonieux ;

Des dépassements de hauteur sont autorisés pour certains bâtiments (édifices publics) ou certaines parties de bâtiments (impératifs techniques, cages d'ascenseur....).

## **ARTICLE UA 11 : Aspect extérieur**

Les dispositions de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

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

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

### **Principes généraux**

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

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

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

### **La volumétrie**

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

### **Les matériaux**

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée ;

### **Les couleurs**

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

- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades ;
- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- le blanc n'est pas autorisé pour les façades
- la couleur noire (en particulier pour les matériaux de toiture).

## Les toitures

Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 20° et 45°, exceptions faites :

- de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un seul pan à la date d'approbation du PLU,
- des constructions annexes accolées qui peuvent être constituées d'un seul pan qui devront respecter la pente du toit de la construction principale. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, il sera toléré une pente de toit inférieure de 10° à celle de l'habitation principale,
- des toitures terrasses,
- des toitures des abris de jardin et vérandas.

Les matériaux composant la toiture d'un bâtiment accolé au bâtiment principal devront présenter un aspect similaire, exception faite des toitures transparentes/translucides.

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

## Les façades

- Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.
- Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.
- La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature (éléments qui « animent » la façade) des constructions environnantes, la densité et les proportions des baies des constructions voisines.
- Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité. Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.
- La couleur blanche n'est pas autorisée pour les façades.

## Les clôtures

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

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

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre (hors couverture) ;
- soit d'un grillage accompagné ou pas d'une composition paysagère constituée d'essences variées.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,40 mètres par rapport à l'altitude du domaine public. Cette hauteur peut être différente pour des raisons de visibilité et/ou de sécurité.

### *Clôtures implantées en limites séparatives*

Elles doivent être constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètres (hors couverture).
- soit d'un grillage accompagné ou pas d'une composition paysagère composée d'essences variées.

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètres de hauteur par rapport au sol naturel.

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

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

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

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

## **ARTICLE UA 12 : Stationnement :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques : l'article R.111-4 du code de l'urbanisme s'applique.

1. Pour les constructions à destination d'habitation il est exigé 2 places de stationnement, dont au moins 1 hors bâtiment et hors accès au garage pour éviter qu'un véhicule demeure sur la voie publique.
2. Pour les résidences communautaires, de commerce, bureaux et services (y compris restaurant), il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
3. Pour les constructions à destination d'équipements collectifs d'intérêt général, le nombre minimum de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique de la construction et des stationnements publics situés à proximité.
4. Pour les aménagements, extensions ou surélévation, cette règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface hors œuvre nette, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.
5. Dans le cas de constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public, un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus. Leur surface minimale est de 1m<sup>2</sup> par 75m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette créée + 1m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette créée pour les habitations, et selon les besoins pour les autres affectations. Le local fermé sera incorporé au bâtiment.

## **ARTICLE UA 13 : Espaces libres – Plantations**

### **Objectif :**

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



### **Espaces paysagés et espaces libres :**

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales.

### **ARTICLE UA 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## Caractère de la zone

La zone UB regroupe les quartiers résidentiels. Il s'agit de quartiers de faible à moyenne densité dont l'urbanisation est quasiment achevée à l'exception de quelques parcelles encore non bâties.

La règle d'urbanisme de la zone est donc conçue pour permettre l'évolution de ces quartiers en préservant leurs caractéristiques morphologiques et en répondant à la nécessaire gestion économe du territoire.

## La zone UB comprend des secteurs de zone

- Un secteur **UBa** correspondant à la partie du quartier Pajol situé sur Bethoncourt mais dont la vocation et le devenir sont « préconisés » par la Ville de Montbéliard (propriétaire du site de l'ancienne caserne militaire) : « il s'agit d'un secteur regroupant les secteurs d'activités tertiaires (commerces, services, bureaux), d'habitat et d'équipement collectifs de caractère communal et intercommunal. Le bâti de densité moyenne s'organise sur un tènement unique et selon un plan de composition favorisant un tissu ouvert aéré intégré dans son environnement. L'objectif est dans ce secteur de préserver les relations entre le bâti et l'environnement et éviter une densification qui soit de nature à rompre cette relation » (extrait du POS en vigueur de Montbéliard, p. 38) ;
- Des secteurs **UBb** correspondant à l'habitat collectif, essentiellement situés dans le quartier Champvallon ; les commerces et services peuvent être ponctuellement présents.
- Des secteurs **UBq** correspondant aux zones d'équipements publics, mais qui n'excluent pas l'habitat, essentiellement situés dans le quartier Champvallon.

## ARTICLE UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la Zone UB et ses secteurs de zones :

- Toute extension ou création de constructions, travaux ou ouvrages entraînant des dangers, inconvénients ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone dans le respect de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme (bruit, odeurs, circulation induite) ;
- Les installations de camping et caravanning ainsi que le stationnement des caravanes habitées ou non sur des terrains non construits (R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les dépôts et stockage de toute nature.

## ARTICLE UB 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions à destination de commerce de détail et de services dès lors que leur surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions à destination de bureaux dès lors que leur surface hors œuvre nette n'excède pas 300 m<sup>2</sup> ;
- Les installations et constructions nécessaires ou liées à l'exploitation du chemin de fer ;
- Les changements d'affectation pour les surfaces existantes supérieures à 300 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UB 3 : Accès et voirie

1. - **Accès** :
2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un droit de passage institué par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

## **2. - Voirie ouverte à la circulation publique :**

- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de plate forme (hors stationnement).
- Les voies en impasse, dès lors qu'elles dépassent un linéaire de 30 mètres, doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement puisse faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## **ARTICLE UB 4 : Desserte en eau et assainissement**

### **1. - Eau :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public devra être équipée, après compteur, d'une installation de surpression à charge du constructeur ou du lotisseur.

### **2. - Assainissement :**

#### *a) Eaux usées :*

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction (branchement, sous station de relevage ou de refoulement, selon les caractéristiques de la construction et les modalités de raccordement).

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

A l'exception des effluents compatibles avec le mode de traitement des usines de dépollution, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite. Dans ce cas, un autre traitement des eaux industrielles doit être assuré, conformément aux textes et normes français et européens en vigueur, ainsi que pour l'évacuation de leurs boues, résidus et déchets.

#### *b) Eaux pluviales :*

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

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

## **ARTICLE UB 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementées.

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

1. Un recul minimum de 3 mètres est généralement imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique. Ce recul est porté à 6 mètres pour les bâtiments collectifs.
2. En cas de constructions existantes formant un alignement dans la bande de 3 mètres, le recul des extensions de ces bâtiments, les reconstructions à l'identique après sinistre et les surélévations, pourront être identiques à cet alignement.
3. Des reculs autres que ceux définis ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
4. Le recul minimum est de 2 mètres pour :
  - les avancées de balcons et terrasses ;
  - les vérandas et sas d'entrée d'une emprise maximale au sol de 6m<sup>2</sup>;
  - les piscines ;
  - les annexes à usage de garage dont la hauteur n'excède pas 2,70 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage, dont l'emprise au sol n'excède pas 35 m<sup>2</sup> et dont la position n'entraîne pas de risque pour la sécurité ; dans la zone UBb, les annexes de type garage en bande en lien avec l'habitat collectif sont autorisées sans limite d'emprise au sol ;
  - les postes de distribution de l'énergie électrique à moins que des impératifs techniques imposent l'alignement aux constructions existantes sous réserve que cette position n'induisse pas de problèmes de sécurité.
5. Les reconstructions à l'identique sont autorisées après sinistre pour les constructions principales existantes, sous réserve du respect de l'alinéa 3.

## **ARTICLE UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.
2. Les constructions à usage d'habitation et annexes peuvent s'implanter sur la (ou les) limites séparatives dans les conditions suivantes :
  - hauteur maximum de 4 mètres au faîtage,
  - 2,7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse,
  - emprise au sol maximum de 35 m<sup>2</sup> ; dans la zone UBb, les annexes de type garage en bande en lien avec l'habitat collectif sont autorisées sans limite d'emprise au sol.
3. Lorsqu'une construction nouvelle à usage d'habitation et annexes est projetée en extension d'une construction existante déjà implantée en limite parcellaire, cette extension sera limitée à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
4. Les piscines couvertes sont soumises aux mêmes règles que les constructions.
5. En cas de limite séparative se confondant ou pas avec la limite de la forêt soumise au régime forestier (voir annexe n°14), le recul de la construction nouvelle par rapport à cette limite devra être de 30 mètres. En cas d'extension de construction existante, ce recul est porté à 15 mètres.

**Dans la zone UBb**, en bordure Est des rues Léonard de Vinci et des Frères Lumières, il n'y a pas de recul imposé des constructions nouvelles par rapport à la forêt soumise au régime forestier située sur

le territoire de Grand-Charmont. (NB : le bois situé sur le territoire communal de Bethoncourt n'est pas concerné par le plan d'aménagement forestier communal – voir annexe n°14).

6. En cas de limite séparative se confondant ou pas avec la limite d'un espace boisé classé tel qu'il apparaît au plan de zonage, le recul de la construction nouvelle par rapport à cette limite devra être de 15 mètres.

### **ARTICLE UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

L'article R.111-16 du Code de l'Urbanisme s'applique.

### **ARTICLE UB 9 : Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions affectées exclusivement à destination d'habitation. Pour toute autre construction, le coefficient d'emprise au sol est limité à 60%.

### **ARTICLE UB 10 : Hauteur maximale des constructions**

#### **Zone UB :**

Les constructions nouvelles auront une hauteur maximale de 6,5 mètres à l'acrotère et de 9 mètres au faîtage.

Le nombre maximum de niveaux réalisables est de 3 (sous sol semi-enterré + rez-de-chaussée + 1), les combles sont aménageables).

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

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

**Zone UBa :** la hauteur des constructions est limitée à rez-de-chaussée + 3 niveaux (hors sous sol partiellement ou totalement enterré et y compris combles aménageables).

**Zone UBb :** la hauteur des constructions est limitée à rez-de-chaussée + 3 niveaux (hors sous sol partiellement ou totalement enterré et y compris combles aménageables).

**Zone UBq :** la hauteur des constructions n'est pas réglementée pour les équipements publics ; pour les constructions destinées à l'habitat, il convient de se reporter à la règle appliquée en zone UBb.

### **ARTICLE UB 11 : Aspect extérieur**

Les dispositions de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux*

*avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

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

### **Principes généraux**

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

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

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

### **La volumétrie**

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

### **Les matériaux**

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

### **Les couleurs**

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

- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades ;
- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- le blanc n'est pas autorisé pour les façades ;
- la couleur noire (en particulier pour les matériaux de toiture).

### **Les toitures**

Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 20° et 45°, exceptions faites :

- de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un seul pan à la date d'approbation du PLU,
- des constructions annexes accolées qui peuvent être constituées d'un seul pan qui devront respecter la pente du toit de la construction principale. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, il sera toléré une pente de toit inférieure de 10° à celle de l'habitation principale,
- des toitures terrasses,
- des toitures des abris de jardin et vérandas.

Les matériaux composant la toiture d'un bâtiment accolé au bâtiment principal devront présenter un aspect similaire, exception faite des toitures transparentes/translucides.

D'autres types de toiture peuvent être cependant admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent

dans le tissu environnant. Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

La ligne de faîtage principale doit être parallèle ou perpendiculaire soit à la voie publique ou voie privée ouverte à la circulation publique, soit à l'une des limites séparatives. Des orientations différentes de la ligne de faîtage peuvent toutefois être admises si l'application des dispositions ci-dessus rend difficilement utilisable le terrain compte tenu notamment de sa configuration, de sa topographie, et de sa superficie réduite.

### **Les façades**

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature (éléments qui « animent » la façade) des constructions environnantes, la densité et les proportions des baies des constructions voisines.

Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité. Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

### **Les clôtures**

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

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

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre (hors couverture).
- soit d'un grillage accompagné ou pas d'une composition paysagère constituée d'essences variées.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,40 mètres par rapport à l'altitude du domaine public. Cette hauteur peut être différente pour des raisons de visibilité et/ou de sécurité.

#### *Clôtures implantées en limites séparatives*

Elles doivent être constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètres (hors couverture).
- soit d'un grillage accompagné ou pas d'une composition paysagère composée d'essences variées.

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètres de hauteur par rapport au sol naturel.

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

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

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

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

## **ARTICLE UB 12 : Stationnement**

*Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques : l'article R.111-4 du code de l'urbanisme s'applique.*

1. Pour les constructions à destination d'habitation il est exigé 2 places de stationnement, dont au moins 1 hors bâtiment et hors accès au garage pour éviter qu'un véhicule demeure sur la voie publique.
2. Pour les résidences communautaires, de commerce, bureaux et services (y compris restaurant), il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
3. Pour les constructions à destination d'équipements collectifs d'intérêt général, le nombre minimum de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique de la construction et des stationnements publics situés à proximité
4. Pour les aménagements, extensions ou surélévation, cette règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface hors œuvre nette, en tenant compte du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.
5. Dans le cas de constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public, un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus. Leur surface minimale est de 1m<sup>2</sup> par 75m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette créée + 1m<sup>2</sup> supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette créée pour les habitations, et selon les besoins pour les autres affectations. Le local fermé sera incorporé au bâtiment.

## **ARTICLE UB 13 : Espaces libres – Plantations**

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

### **Paysagements et espaces libres :**

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales.

## **ARTICLE UB 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Dans la zone UB, le COS maximal est égal à 0,50 pour les constructions à destination d'habitation.



Il n'est pas réglementé pour les autres destinations.

Ce coefficient exprime le nombre de mètres carrés de surface hors oeuvre nette constructible (SHON) par mètre carré de terrain (S), soit  $SHON / S = 0,50$ .

Dans le secteur UBa, le COS est fixé à 0,60.

Dans les zones UBb et UBq, le COS n'est pas réglementé pour les constructions à usage d'équipement public ; pour les constructions à usage d'habitat, le COS est fixé à 0,50.

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY est destinée à accueillir, à titre principal, des activités industrielles, artisanales, commerciales. Elle peut aussi accueillir les constructions à usage d'une activité libérale.

- un secteur **UYm** correspondant au site du Champ du Môle et incluant la ZAC du Champ du môle (voir périmètre dans le dossier d'annexes). Le règlement d'aménagement de zone (RAZ) a été repris et réintégré dans le règlement du PLU conformément à l'article 311-7 du Code de l'Urbanisme ;
- un secteur **UYp** correspondant au lotissement de la Prusse.

## ARTICLE UY 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions de quelque nature que ce soit sauf celles explicitement autorisées.

Les installations de camping et caravaning ainsi que le stationnement des caravanes habitées ou non sur des terrains non construits (R.443 et suivants du code de l'urbanisme).

## ARTICLE UY 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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

## ARTICLE UY 3 : Accès et voirie

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic ...) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés ...) ;
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme. Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 6 mètres pour les voiries internes et principales et 4,5 mètres pour les autres voiries. Toutefois, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des voiries existantes (en cas de prolongement de voirie à l'intérieur de la zone) et des caractéristiques de l'opération desservie, notamment des flux automobiles, cycles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple y compris celle des engins de protection incendie ou de déneigement.

## **ARTICLE UY 4 : Desserte en eau et assainissement**

### **1. - Eau :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public devra être équipée, après compteur, d'une installation de surpression à charge du constructeur ou du lotisseur.

### **2. - Assainissement :**

#### *a) Eaux usées :*

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe ; tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction (branchement, sous station de relevage ou de refoulement, selon les caractéristiques de la construction et les modalités de raccordement).

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

A l'exception des effluents compatibles avec le mode de traitement des usines de dépollution, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite. Dans ce cas, un autre traitement des eaux industrielles doit être assuré, conformément aux textes et normes français et européens en vigueur, ainsi que pour l'évacuation de leurs boues, résidus et déchets.

#### *b) Eaux pluviales :*

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

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

## **ARTICLE UY 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementées.

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

Un recul minimum de 8 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

**Dans la zone UYm :** les constructions devront être édifiées à une distance minimum de 7 mètres des voies. Cependant, lorsque l'environnement, la profondeur des parcelles, l'expression d'une recherche architecturale ou des raisons techniques particulières le justifient, des implantations en deçà de cette limite sont permises, sans toutefois être inférieures à 3 mètres. Ces projets font l'objet d'une concertation préalable au dépôt de permis de construire.

## **ARTICLE UY 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être en retrait ou en limite.

- Dans le cas d'une implantation en limite parcellaire, le linéaire total de construction (existant et nouveau) ne doit pas excéder 2/3 du linéaire de chaque limite séparative concernée.
- Dans le cas d'une implantation en retrait, celui-ci est de 5 mètres en règle générale.
- En outre, et excepté pour la zone UYp et AUyp, dans le cas d'une limite avec une zone destinée à l'habitat, le recul est de 15 mètres.

**Dans la zone UYm** : la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui est la plus proche, doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les constructions en limite séparative sont toutefois autorisées pour des volumes annexes dont la hauteur à l'égout en limite n'excède pas 2,5 mètres.

## **ARTICLE UY 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Les constructions ou parties de constructions en en vis à vis doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE UY 9 : Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions affectées exclusivement à destination d'habitation. Pour toute autre construction, le coefficient d'emprise au sol est limité à 60%.

**Dans le secteur UYm** : le coefficient d'emprise au sol sera égal au maximum à 40%. Ce coefficient exprime le rapport entre le nombre de m<sup>2</sup> couverts et la surface du terrain d'assiette.

## **ARTICLE UY 10 : Hauteur des constructions**

Les constructions nouvelles auront une hauteur maximum de 10 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture, maximum 13 mètres au faîtage. Seules les installations techniques (telles cheminées, accès extérieur en toiture..) pourront dépasser cette cote de 13 mètres.

**Dans la zone UYm** : la hauteur des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 6,5 mètres. Cette hauteur peut faire l'objet de dépassement si l'organisation fonctionnelle ou le projet architectural le justifie.

## **ARTICLE UY 11 : Aspect extérieur**

### **Principes généraux**

La zone UY accueillant des activités industrielles et/ou artisanales se caractérise par une grande variété typologique de bâti. Dans cette zone, l'objectif principal est l'insertion du projet dans son environnement (bâti et naturel). Les demandes d'autorisation de construire doivent être accompagnées d'éléments ou de pièces techniques, permettant d'évaluer l'insertion dans le site.

## La volumétrie

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

## Les matériaux

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

## Les couleurs

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

## Les façades

Toutes les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir. Toute enseigne apposée à la construction ne doit pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment. Le nombre de support d'enseigne (totem) en dehors du bâtiment est limité à un.

## Les clôtures

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

**Dans la zone UYm** : Un projet de clôture fera obligatoirement partie de la demande de permis de construire. Les plantations ou haies vives seront entretenues ou taillées de manière à contribuer au bon aspect de la zone. En cas d'installation de clôture en limite de voirie, celles-ci seront constituées de panneaux de maillage métallique fixés sur poteaux (type Gantois ou similaire) ; les clôtures sur les autres limites seront constituées d'un grillage inséré le long d'un espace vert d'une largeur minimum de 1mètre.

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

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

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

## ARTICLE UY 12 : Stationnement

### Règle

Pour les constructions à destination de bureaux, il est exigé au minimum une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôt, il est exigé au minimum une place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions destinées à l'accueil du public, il est exigé une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface d'accueil ou de vente.

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

**Dans la zone UYm** : tout stationnement de voitures de toute catégorie et toute opération de chargement et déchargement étant interdites sur les voies publiques, les aires de stationnement et d'évolution devront être prévues à l'intérieur des parcelles calculées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

### **Modalités de réalisation**

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

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

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

## **ARTICLE UY 13 : Espaces libres – Plantations**

### **Objectif :**

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

### **Paysagements et espaces libres :**

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales (se reporter à la proposition de liste qui figure en annexe du présent règlement).

Les demandes d'autorisation de construire doivent être accompagnées d'éléments ou de pièces techniques, permettant d'évaluer l'insertion dans le site, et notamment un projet de traitement des espaces libres.

**Dans le secteur UYm** : tous les espaces libres (hors bâtiment et infrastructure) seront traités en espaces verts avec des arbres de haute tige, à raison de :

- un arbre pour 200m<sup>2</sup> d'espaces libres (hors parking),
- un arbre pour 4 places de stationnement.

Des espaces verts plantés devront être réservés :

- sur une bande d'au moins 1mètre de large de chaque côté de la limite séparative,
- sur une bande de 2 mètres de large en limite de voie publique.

#### **ARTICLE UY 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

**Dans le secteur UYm** : la surface maximale de plancher constructible développé hors œuvre nette sera de 15000m<sup>2</sup>.

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UV est une zone urbanisée réservée aux bâtiments et équipements destinés à l'accueil des gens du voyage.

## **ARTICLE UV 1 : Occupations et Utilisations du sol interdites**

Les constructions, travaux, ouvrages ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2.

## **ARTICLE UV 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Sont admises les constructions de bâtiments pour équipements sanitaires, lieu de réunion répondant à la vocation de la zone.

## **ARTICLE UV 3 : Accès et Voirie**

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

## **ARTICLE UV 4 : Desserte par les réseaux**

Les règles applicables pour les zones UV sont celles prévues par le règlement de la zone UA.

## **ARTICLE UV 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **ARTICLE UV 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 8 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

En cas d'extensions, elles peuvent s'implanter selon le recul du bâtiment existant.

## **ARTICLE UV 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

En cas d'extensions, elles peuvent s'implanter selon le recul du bâtiment existant.



**ARTICLE UV 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Non réglementé.

**ARTICLE UV 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

**ARTICLE UV 10 : Hauteur maximale des constructions**

En cas de construction projetée à moins de 10 mètres de la limite séparative correspondant à la limite d'une zone d'habitat, la hauteur maximum du bâtiment devra être la hauteur maximum mentionnée à l'article 10 de la zone d'habitat concernée.

**ARTICLE UV 11 : Aspects extérieurs des constructions**

Non réglementé.

**ARTICLE UV 12 : Stationnement**

Non réglementé.

**ARTICLE UV 13 : Espaces libres**

Non réglementé.

**ARTICLE UV 14 : Coefficient d'Occupation des sols**

Non réglementé.

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UL est une zone urbanisée réservée aux activités sportives et de loisirs.

### **ARTICLE UL 1 : Occupations et Utilisations du sol interdites**

Les constructions, travaux, ouvrages ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2.

### **ARTICLE UL 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Sont admises les occupations et utilisations du sol destinées à la pratique d'activités sportives et de plein air (terrains de sports, vestiaires, tribunes, local technique, équipements publics...).

### **ARTICLE UL 3 : Accès et Voirie**

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

### **ARTICLE UL 4 : Desserte par les réseaux**

Les règles applicables pour les zones UL sont celles prévues par le règlement de la zone UA.

### **ARTICLE UL 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **ARTICLE UL 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

En cas d'extensions, elles peuvent s'implanter selon le recul du bâtiment existant.

### **ARTICLE UL 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

En cas d'extensions, elles peuvent s'implanter selon le recul du bâtiment existant.

**ARTICLE UL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Non réglementé.

**ARTICLE UL 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

**ARTICLE UL 10 : Hauteur maximale des constructions**

En cas de construction projetée à moins de 10 mètres de la limite séparative correspondant à la limite d'une zone d'habitat, la hauteur maximum du bâtiment devra être la hauteur maximum mentionnée à l'article 10 de la zone d'habitat concernée.

**ARTICLE UL 11 : Aspects extérieurs des constructions**

Non réglementé.

**ARTICLE UL 12 : Stationnement**

Toute construction ou équipement de sports ou de loisirs doit disposer de capacité de stationnement correspondant à ses besoins.

**ARTICLE UL 13 : Espaces libres**

Non réglementé.

**ARTICLE UL 14 : Coefficient d'Occupation des sols**

Non réglementé.

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU regroupe des espaces naturels non construits, non équipés et qui sont destinés à recevoir une extension urbaine dans le cadre d'un aménagement cohérent.

La zone comprend les zones AU du secteur Bouloie listées ci-dessous, éventuellement identifiées par une lettre minuscule pour faciliter leur localisation et indiquer qu'ils appartiennent au périmètre d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble (voir délibération du 26 mai 2005 dans le dossier d'annexes). Ces secteurs répondent en outre à un schéma d'assainissement particulier auquel il conviendra de se référer (voir précisions sur ce schéma dans le dossier d'annexes).

**AUc** : secteur « derrière le campe » déjà partiellement urbanisé de part et d'autre de l'impasse du Campe mais pas encore desservi par les réseaux publics ;

**AUb** : secteur en vis-à-vis de AUc au lieu dit « champs du Barrey » ;

**AUv** : secteur au sud au lieu dit « vieilles vignes » ;

**AU** : secteur correspondant au lieu dit « **devant la Bouloie** » déjà partiellement urbanisé entre les rues de la Bouloie et de Châtenois mais pas encore desservi par les réseaux publics ; ce secteur **est concerné par des risques de mouvement de terrain et effondrement karstique**. Le plan de zonage (nord de la commune) localise ces risques en fonction de l'aléa fort et moyen, les préconisations suivantes doivent être observées :

- **Aléa fort** : inconstructible (pas de nouvelles constructions), aménagement et extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes et repérées sur le plan de zonage sous réserve d'études géotechniques au droit des extensions (annexes de type véranda, abris de jardins, piscine, terrasse).
- **Aléa moyen** : constructible, sous réserve d'études géotechniques (sondages) au droit des projets.
- Le reste de la zone est affecté d'un **aléa faible** (cf carte annexe 5 du PLU et rapport de présentation) : recommandation de vigilance au moment des fouilles ou travaux, et préconisation de faire appel à un géologue en cas de doutes.

La zone AU comprend d'autres secteurs de la commune seulement désignés par les lettres AU :

- Secteur des Chazeaux (entre le Ruderop et les cités nouvelles)
- Secteur des Côtelots (entre la rue de la Colombière et le site des Fenottes/champs du Noyer)
- Secteur de la rue de Champvallon (extrémité Est).
- Secteur Combe Montchoupir (Rue du Miémont).

*Deux secteurs particuliers à fort enjeu pourront être urbanisés après modification du PLU. Cette modification visera à intégrer au PLU les règles applicables au secteur une fois qu'un projet d'aménagement aura été défini ; Ce sont des secteurs de développement de l'urbanisation future où l'objectif est de promouvoir un quartier accueillant la diversité des fonctions et formes urbaines avec une certaine densité :*

**AUI** : secteur de la Filature Lizaine : à proximité du village ancien (friche Peugeot) ;

**AUz** : secteur des Fenottes Champs du Noyer.

La zone AU comprend enfin :

- un secteur **AUyp** destiné à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales dans le prolongement de la zone UYp : l'aménagement de ce secteur doit être réalisé avec un plan d'aménagement d'ensemble. La réglementation qui s'applique au moment de son urbanisation est celle qui s'applique pour la zone UYp.
- des secteurs **AUy destinés à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales** : l'aménagement de ces secteurs doit être réalisé avec un plan d'aménagement d'ensemble. La réglementation qui s'applique au moment de son urbanisation est celle qui s'applique pour la zone UY. L'urbanisation de ces secteurs pourra être réalisée après modification du PLU ; cette modification visera à préciser les conditions d'urbanisation au regard de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme (concernant l'urbanisation des entrées de ville). De plus, la zone AUy « près sur l'eau » (route d'Héricourt) est identifiée par l'Atlas des zones inondables du Doubs. Bien que remblayée, le plancher le plus bas des constructions devra se situer à 30 cm au-dessus des plus hautes eaux connues ; une étude géotechnique sera nécessaire pour déterminer le type de fondation au regard de la nature du sol (remblais).

### **ARTICLE AU 1 : Occupations et Utilisations du sol interdites**

Les constructions, travaux, ouvrages ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2.

AUI : sans objet.

### **ARTICLE AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Sont admises dans le respect des dispositions de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme et sous condition de desserte et d'équipements (voirie, accès, réseaux et modalités d'assainissement) suffisants et compatibles, tant au niveau de leurs caractéristiques que de leur tracé ou localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur ;

- Les constructions et installations à usage d'habitation ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs ;
- Les constructions à destination de commerces de détail et de services, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans les secteurs AU, AUb, AUc, AUv, les extensions des bâtiments existants sont autorisées en respectant les règles de la zone UB (article 3 à 14).

Zone AUz Fenottes / champ du Noyer : les extensions des bâtiments existants sont autorisées à la condition qu'elles ne correspondent pas à la création d'un nouveau logement.

Zone AUI : sans objet

### **ARTICLE AU 3 : Accès et Voirie**

Les règles applicables pour les zones AU, AUb, AUc, AUv, sont celles prévues par le règlement de la zone UB. Toutefois, le tracé des voies nouvelles de tout projet d'aménagement doit prendre en compte les objectifs poursuivis pour l'aménagement cohérent :

1. Disposer d'un réseau de voirie défini en fonction de la trame viaire environnante afin d'assurer sa continuité et favoriser une insertion du secteur AU considéré dans le tissu urbain ;
2. Garantir une fluidité de la circulation automobile et des conditions de sécurité satisfaisantes à l'intérieur du secteur AU que sur les voies ;
3. Assurer une cohérence du réseau viaire de l'ensemble du secteur AU, même dans le cas d'un aménagement en tranche.

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme. Elles doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles, cycles, piétons, et des besoins en stationnement. Les cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 2 mètres.

Zone AUz Fenottes / Champ du Noyer : pour les constructions autorisées les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone UB.

Zone AUI : sans objet.

#### **ARTICLE AU 4 : Desserte par les réseaux**

Les règles applicables pour les zones AU, AUb, AUc, AUv sont celles prévues par le règlement de la zone UB.

Zone AUz Fenottes / Champ du Noyer : pour les constructions autorisées les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone UB.

Zone AUI : sans objet.

#### **ARTICLE AU 5 : Caractéristiques des terrains**

Les règles applicables pour les zones AU, AUb, AUc, AUv sont celles prévues par le règlement de la zone UB.

Zone AUz Fenottes / Champ du Noyer : pour les constructions autorisées les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone UB.

Zone AUI : sans objet.

#### **ARTICLE AU 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles applicables pour les zones AU, AUb, AUc, AUv sont celles prévues par le règlement de la zone UB.

Zone AUz Fenottes / Champ du Noyer : pour les constructions autorisées les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone UB.

#### **ARTICLE AU 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles applicables pour les zones AU, AUb, AUc, AUv sont celles prévues par le règlement de la zone UB.

Zone AUz Fenottes / Champ du Noyer : pour les constructions autorisées les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone UB.

Zone AUI : sans objet.

#### **ARTICLE AU 8 : Emprise au sol des constructions**

Les règles applicables pour les zones AU, AUb, AUc, AUv sont celles prévues par le règlement de la zone UB.

Zone AUz Fenottes / Champ du Noyer : pour les constructions autorisées les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone UB.

Zone AUI : sans objet.

### **ARTICLE AU 9 : Emprise au sol**

Les règles applicables pour les zones AU, AUb, AUc, AUv sont celles prévues par le règlement de la zone UB.

Zone AUz Fenottes / Champ du Noyer : pour les constructions autorisées les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone UB.

Zone AUI : sans objet.

### **ARTICLE AU 10 : Hauteur maximale des constructions**

Les règles applicables pour les zones AU, AUb, AUc, AUv sont celles prévues par le règlement de la zone UB.

Zone AUz Fenottes / Champ du Noyer : pour les constructions autorisées les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone UB.

Zone AUI : sans objet.

### **ARTICLE AU 11 : Aspects extérieurs des constructions**

Les règles applicables pour les zones AU, AUb, AUc, AUv sont celles prévues par le règlement de la zone UB.

Zone AUz Fenottes / Champ du Noyer : pour les constructions autorisées les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone UB.

Zone AUI : sans objet.

### **ARTICLE AU 12 : Stationnement**

Les règles applicables pour les zones AU, AUb, AUc, AUv sont celles prévues par le règlement de la zone UB.

Zone AUz Fenottes / Champ du Noyer : pour les constructions autorisées les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone UB.

Zone AUI : sans objet.

### **ARTICLE AU 13 : Espaces libres**

Les règles applicables pour les zones AU, AUb, AUc, AUv sont celles prévues par le règlement de la zone UB.

Zone AUz Fenottes / Champ du Noyer : pour les constructions autorisées les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone UB.

Zone AUI : sans objet.

## **ARTICLE AU 14 : Coefficient d'Occupation des sols**

Les règles applicables pour les zones AU, AUb, AUc, AUv sont celles prévues par le règlement de la zone UB.

Zone AUz Fenottes / Champ du Noyer : pour les constructions autorisées les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone UB.

Zone AUI : sans objet.



# ZONES AU LA BOULOIE ET AUF

---

La zone AU « la Bouloie » constitue un des potentiels de développement urbain à court terme de la commune. Ce secteur a pour principale vocation d'accueillir :

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

La zone est également désignée pour recevoir le projet de nouvelle gendarmerie.

L'urbanisation de ce secteur ne pourra s'effectuer que par une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.

Dans le prolongement sud de la zone AU « la Bouloie », la zone AUf « la Fontaine » située entre la rue de Châtenois, l'impasse groupe Doubs Lizaine et le quartier Champvallou auquel elle pourra se raccorder grâce au prolongement de la voie nouvelle devra être urbanisée (projet d'initiative privée) selon le même règlement pour constituer un ensemble urbain résidentiel cohérent.

**Ces secteurs sont concernés par des risques de mouvement de terrain et effondrement karstique, aléa faible (cf carte annexe 5 du PLU et rapport de présentation) : il est recommandé d'être vigilant au moment des fouilles ou travaux, et il est préconisé de faire appel à un géologue en cas de doutes.**

## **ARTICLE AU 1 (AU Bouloie, AUf) : occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites

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

## **ARTICLE AU 2 (AU Bouloie, AUf) : occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Sont admises :

- les activités compatibles avec une zone d'habitat à condition que la superficie affectée à l'activité n'excède pas :
  - 150 m<sup>2</sup> pour le commerce ;
  - 100 m<sup>2</sup> pour le tertiaire et les services ;
  - 50 m<sup>2</sup> pour l'artisanat.
- Les équipements collectifs privés ou publics à condition qu'ils soient directement induits par l'opération.
- Les équipements techniques publics indispensables aux constructions admises dans la zone (transformateurs, mobilier urbain...).

## **ARTICLE AU 3 (AU Bouloie, AUf) : Accès et Voirie**

### *Accès, Définition*

*L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.*

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

### *La voirie, Définition*

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public.*

#### *3.2.1 le tracé des voiries*

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

#### *3.2.2 largeur des voiries*

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

Les cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

#### *3.2.3 les débouchés de voirie*

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

#### *3.2.4 les voiries en impasse*

L'aménagement de voirie en impasse peut être admis pour les voies représentées en impasse au plan de zonage. Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules d'un rayon de braquage de 11 mètres intérieur et 14,5 mètres extérieur sans que cela nécessite plus d'une manœuvre. Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres.

## **ARTICLE AU 4 (AU Bouloie, AUf) : Desserte par les réseaux**

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

### **1 - Eau**

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

## 2 - Assainissement

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

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

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

## 3 - Eaux Pluviales

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

## ARTICLE AU 5 (AU Bouloie, AUf) Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

## ARTICLE AU 6 (AU Bouloie, AUf) : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Définition

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

des voies publiques ou privées, des places, et des emplacements réservés destinés à la création, des dites voies et places.

### Modalité de calcul du retrait

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

#### 6.1 Retrait des constructions, règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de référence. Ce retrait doit être au minimum

- de 5 mètres pour l'habitat individuel isolé ;
- de 3 mètres pour l'habitat individuel jumelé ou accolé et groupé ;
- de 5 mètres pour l'habitat collectif.

Le recul minimum est de 2 mètres pour la construction d'une piscine non couverte et des piscines couvertes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

## 6.2 Règles particulières

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

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

## ARTICLE AU 7 (AU Bouloie, AUf) : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Définition

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

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

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

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

### Modalité de calcul du retrait

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

*Sont considérées comme pièces principales toutes les pièces à l'exception des WC, salle de bains, entrée, dégagements, dressing, cellier et garage.*

### 7.1 Limites latérales

#### 7.1.2 l'habitat individuel isolé

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales. Ce retrait doit être au moins égal à :

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

Les constructions d'annexe dont l'emprise au sol n'excède pas 35 m<sup>2</sup> peuvent être implantées en limites latérales à condition que la longueur de la construction projetée soit inférieure à 7 mètres et la hauteur inférieure à 3 mètres.

Dans tous les cas, un recul minimum de 2 mètres est imposé pour les piscines non couvertes couverte et des piscines couvertes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

#### *7.1.2 l'habitat individuel jumelé ou accolé et groupé*

Les constructions peuvent être implantées en limites latérales si la façade ne comporte pas de baies. Sinon les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales. Ce retrait doit être au moins égal à :

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

#### *7.1.3 l'habitat collectif*

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

#### 7.2 Limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait, ce dernier ne pouvant être inférieur à 4 mètres. Dans tous les cas, un recul minimum de 2 mètres est imposé pour les piscines non couvertes couverte et des piscines couvertes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

#### 7.3 Règles particulières

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

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

### **ARTICLE AU 8 (AU Bouloie, AUf) : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

### **ARTICLE AU 9 (AU Bouloie, AUf) : Emprise au sol des constructions**

Non Réglementée.

### **ARTICLE AU 10 (AU Bouloie, AUf) : Hauteur maximale des constructions**

*Hauteur, définition*

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre l'acrotère ou l'égout du toit du bâtiment et le sol naturel avant travaux. Lorsque la limite de référence considérée est en pente, la face des constructions est divisée en section n'excédant pas 20 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections.

#### *Champ d'application*

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

#### 10.1 l'habitat individuel isolé, jumelé ou accolé et groupé

La hauteur maximale des constructions est de 6 mètres (R+1+combles) en cas de toit à pans et 9 mètres en cas de toiture terrasse (R+2).

#### 10.2 l'habitat collectif

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres (R+2+combles) en cas de toit à pans et 12,5 mètres en cas de toiture terrasse (R+3).

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

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

### **ARTICLE AU11 (AU Bouloie, AUf) Aspect extérieurs des constructions**

Les dispositions de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

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

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

#### **Principes généraux**

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

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

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

#### **La volumétrie**

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

#### **Les matériaux**

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

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

### **Les couleurs**

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

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

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

### **Les toitures**

#### toitures à pans

Les toitures doivent comporter deux pans et développer une pente comprise entre 20° et 45°, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes et des constructions annexes qui prolongent la toiture existante. Dans ce cas les toitures peuvent développer une pente différente de la pente de la toiture principale.

Enfin, pour les constructions préfabriquées de type abri de jardin une pente de toiture moindre peut être acceptée.

#### toiture-terrasses et autres types de toiture

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

#### Matériau de couverture

Les couleurs et les matériaux de toiture doivent s'intégrer à ceux qui prédominent actuellement dans la commune. Les toitures en tôle sont interdites. De même les matériaux réfléchissants sont proscrits, seuls les matériaux mats sont autorisés. Il est recommandé l'emploi de la couverture tuile « écaïlle rouge ». Toutes les variantes de couleur de la terre cuite sont autorisées hormis le noir.

### **Les façades**

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions environnantes, la densité et les proportions des baies des constructions voisines.

## **Les clôtures**

### Règle générale

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

### Les clôtures implantées en bordure de voies

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

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre.
- soit d'un grillage accompagné ou non d'une composition paysagère composée d'essences locales variées.

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

### Clôtures implantées en limite séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1,50 mètres de hauteur par rapport au sol naturel.

### **Les mouvements de terrain (déblais - remblais)**

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

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15 % ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15 et 30 % ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure ou égale à 30 %.

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

### **Les protections particulières**

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

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

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



## ARTICLE AU12 (AU Bouloie, AUf) : Stationnement

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

Modalités de calcul

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

*En outre, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations (habitations, bureaux, commerces ...) le calcul des besoins en stationnement s'effectue pour chaque destination ou affectation. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque cette partie décimale est supérieure à 0,5.*

### 12.1 Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles

#### 12.1.1 nombre de stationnement

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

- deux places par logement dont une couverte pour l'habitat individuel isolé, jumelé ou accolé et groupé. Ces places devront être aménagées sur le terrain d'assiette de la construction ;
- une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre nette, sans dépasser une place par logement pour les logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat ;
- une place supplémentaire par tranche de 5 logements dans les opérations d'ensemble, pour les constructions comportant 5 logements au moins ;
- une place par logement collectif d'une et deux pièces et une place et demie par logements collectifs de trois pièces et plus ;

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

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

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

- commerciales, de services et tertiaires une place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- artisanales une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

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

#### 12.1.2 modalités de réalisation

- les garages en enfilade, en constructions isolées sont interdits.
- Pour le logement collectif, au moins 60% des emplacements de stationnement devront être enterrés ou semi enterrés soit sous les bâtiments, soit sous une dalle aménagée et plantée.

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

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

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

### 12.2 Règles relatives au stationnement des deux roues

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

- habitat collectif : 2 m<sup>2</sup> par logement ;
- bureaux : 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- commerces : 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface commerciale ;
- activité industrielle ou artisanale : 1 place pour 3 emplois.

### 12.3 Impossibilité de réalisation des aires de stationnement

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut, dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

## **ARTICLE AU13 (AU Bouloie, AUf) : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

### 13.1 Objectifs

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

### 13.2 Paysagement des espaces libres

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

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

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

### 13.3 En ce qui concerne l'aspect quantitatif

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

### 13.4 En ce qui concerne l'aspect qualitatif

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

## **ARTICLE AU14 (AU Bouloie, AUf) : coefficient d'Occupation des Sols**

Le coefficient d'Occupation des Sols maximal est fixé à :

- 35% pour l'habitat individuel isolé ;
- 45% pour l'habitat individuel jumelé ou accolé et groupé ;
- 70% pour l'habitat collectif.

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

### ZONE A

---

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone A regroupe des espaces naturels à protéger, notamment en raison de la vocation agricole des terres, de la richesse du sol et du sous-sol, ainsi que de la qualité paysagère des espaces ruraux. La zone A est à dominante agricole, le règlement a donc pour but de favoriser les occupations ou utilisations du sol permettant d'assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole et d'interdire celles portant atteinte à la vocation dominante de la zone.

#### ARTICLE A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions nouvelles autres que les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole (Article R.123-7 du Code de l'urbanisme).

#### ARTICLE A 2 : Occupations et utilisation du sol admises sous conditions

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A (Article R.123-7 du Code de l'urbanisme).

Les constructions d'habitations liées et nécessaires à l'activité agricole.

Les extensions d'habitations existantes qu'elles aient ou pas pour objet la création d'un logement supplémentaire.

#### ARTICLE A 3 : Accès et Voirie

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

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

#### ARTICLE A 4 : Desserte par les réseaux

Non réglementée.

#### ARTICLE A 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

## **ARTICLE A 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants doivent être implantés en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE A 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles sont implantées en limite séparative ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait ce dernier ne peut être inférieur à 4 mètres.

Les annexes n'excédant pas 30m<sup>2</sup> de surface, 2,7m à l'égout de toiture et 4m au faîtage, peuvent être implantées en limite ou en recul dans la bande de 4 mètres.

Dans le cas d'une limite séparative située à proximité ou le long de la lisière de la forêt soumise au régime forestier, ou d'un espace boisé classé, le recul des constructions nouvelles par rapport à cette lisière de forêt ou de bord de l'espace boisé classé devra être au minimum de 30 mètres.

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

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

## **ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions**

Non Réglementée.

## **ARTICLE A 10 : Hauteur maximale des constructions**

Pour des bâtiments agricoles, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage. En raison de contraintes fonctionnelles de tels bâtiments, un dépassement de 2 mètres est autorisé pour leurs ouvrages techniques.

Pour les extensions de constructions existantes, la hauteur doit être en harmonie avec celle du bâtiment existant.

Pour les constructions à destination d'habitation, le nombre de niveaux est limité à 2 (R+1) + combles aménageables.

## **ARTICLE A 11 : Aspect extérieurs des constructions**

### ***Principes généraux***

*Tout projet de construction, d'ouvrages ou de travaux doit s'insérer dans le paysage environnant tout en tenant compte des contraintes fonctionnelles et techniques des constructions, ouvrages ou travaux réalisés conformément à la vocation de la zone.*

### **La volumétrie**

*Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'équilibre du paysage. Pour les extensions, les proportions du bâti initial doivent être respectées.*

### **Les matériaux**

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

### **Les couleurs**

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

### **Les mouvements de terrain (déblais - remblais)**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou des contraintes techniques démontrées.

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

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

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

## **ARTICLE A 12 : Stationnement**

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

## **ARTICLE A 13 : Espaces libres**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

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

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;

- de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

**ARTICLE A 14 : coefficient d'Occupation des sols**

Non Réglementé.

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

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

La **zone N** concerne les espaces forestiers faisant partiellement l'objet d'une exploitation par l'Office National des Forêts. A ce titre, seules les constructions et ouvrages nécessaires à la stricte exploitation forestière sont autorisés.

Le secteur de zone **Nj**, correspond au site des jardins familiaux au lieu dit « Voiranne » ;

Le secteur **Ni**, au nord de la Bouloie, constitué de bosquets et d'une piste de bicross peut recevoir des constructions de loisirs (y compris chalet à usage d'associations de loisirs).

La **zone Ni** concerne des espaces naturels humides de prairies (plaine de la Lizaine) situés en aléa d'inondation. La zone **Nli** concerne des espaces naturels humides qui peuvent accueillir des activités « légères » de loisirs de plein air. La plaine nécessite une protection forte compte tenu à la fois de son intérêt écologique et paysager, de la fragilité de ses composantes et de la présence de risque (lutte contre les crues).

## **ARTICLE N 1 : Occupations du sol interdites**

Les constructions, travaux, ouvrages ou utilisations du sol, autres que ceux prévus à l'article 2.

## **ARTICLE N 2 : Occupations du sol soumises à conditions**

### **En zone N :**

- les constructions, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique et à la protection du site, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites (type abri, kiosque, panneaux explicatifs).
- les aires de stationnement des véhicules générées par la fréquentation du public dès lors que leur localisation et conception assurent leur insertion paysagère.
- les constructions, travaux ou ouvrages destinés à l'exploitation forestière.
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions, travaux ou ouvrages autorisés dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.
- Les antennes de radio communication à condition d'une bonne insertion dans le site (respect de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme).

### **En zone Nli :**

- les constructions, travaux ou ouvrages (fossés, canalisations d'eau potable et/ou assainissement) destinés à la pratique d'activités sportives et de plein air (type abri, kiosque, panneaux explicatifs, aires de pique nique).
- les constructions, travaux ou ouvrages hydrauliques liés à la gestion des cours d'eau et ruisseaux ou à la régulation des eaux pluviales (fossés et bassin de rétention), et à la mise en valeur écologique des sites ;
- les remblais liés et indispensables au fonctionnement des infrastructures de transport et des équipements de sécurité.



**En zone Ni :**

- les constructions, travaux ou ouvrages hydrauliques liés à la gestion des cours d'eau et ruisseaux ou à la régulation des eaux pluviales (fossés et bassin de rétention), et à la mise en valeur écologique des sites ;
- les remblais liés et indispensables au fonctionnement des infrastructures de transport et des équipements de sécurité.

**En zone Nj**, les cabanes de jardins.

**En zone Ni**, les constructions à usage de loisirs.

**ARTICLE N 3 : Accès et Voirie**

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

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

**ARTICLE N 4 : Desserte par les réseaux**

En cas de construction autorisée conditionnée à la réalisation de réseaux (eau potable, défense incendie, assainissement, électricité...), ceux-ci sont à la charge du pétitionnaire. La desserte de cette construction sera assujettie aux dispositions des articles L. 421.5, L.332.15 et/ou L.332.8 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE N 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementées.

**ARTICLE N 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

**ARTICLE N 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

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

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

## **ARTICLE N 9 : Emprise au sol des constructions**

Non Réglementée.

## **ARTICLE N 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 1 niveau. Pour les extensions de constructions existantes, la hauteur doit être en harmonie avec celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE N 11 : Aspect extérieurs des constructions**

### ***Principes généraux***

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

### **La volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'équilibre du paysage.

### **Les matériaux**

Le choix des matériaux doit être fait selon les caractéristiques du site dans lequel s'insère la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion dans le paysage : à ce titre, l'usage du bois peut être privilégié.

### **Les couleurs**

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

### ***Les mouvements de terrain (déblais - remblais)***

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou des contraintes techniques démontrées.

Dans les secteurs Ni et Nli les remblais ne sont pas autorisés (cf article N2).

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

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

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

### **ARTICLE N 12 : Stationnement**

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

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

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

### **ARTICLE N 13 : Espaces libres**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

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

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

**Secteur Nli** : la ripisylve sera reconstituée avec des végétaux adaptés au milieu récepteur : aulne glutineux, saule blanc, frêne commun, noisetier, fusain d'Europe, saules arbustifs.

### **ARTICLE N 14 : Coefficient d'Occupation des sols**

Non Réglementé.