

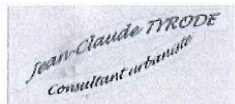
Avril 2019

Commune de Bart

Agence  Pays de Montbéliard
de Développement
et d'Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme

- ✓ Mis en compatibilité avec l'arrêté préfectoral d'utilité publique du 31 décembre 2008
 - ✓ Modification n°1 approuvée le 03 septembre 2010
 - ✓ Modification simplifiée approuvée le 28 septembre 2012



Pour la modification simplifiée 2012

Dossier d'approbation de la Modification n°2 approuvée par délibération du conseil municipal du 05 avril 2019

Règlement

Vu pour être annexé
à la délibération du 05 avril 2019

Visa Sous-Préfecture

Le Maire

Le Maire,
Pierre SCHLATTER



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	4
SECTION 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	4
SECTION 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS	4
SECTION 3 : LE PLAN LOCAL D'URBANISME DIVISE LE TERRITOIRE EN ZONES URBAINES ET NATURELLES	6
SECTION 4 : ADAPTATIONS MINEURES.....	9
SECTION 5 : PRISE EN COMPTE DE LA LOI SUR L'AIR (30-12-1996).....	10
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
Zone UA.....	11
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	11
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	13
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.....	21
Zone UD.....	22
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	22
SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	24
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.....	32
Zone UE.....	33
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	33
SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	35
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.....	43
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	44
Zone US.....	44
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	44
SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	45
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.....	49
Zone UY.....	50
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	50
SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	51
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS	55

Zone UZ	56
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	56
SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	57
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS	60
 Zone AU	 61
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	62
SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL -	63
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.....	72
 ZONE A	 73
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	73
 ZONE N	 77
 Liste des emplacements réservés (L. 123-1, 8° du C.U.).....	 83

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce 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 Bart.

SECTION 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Sont au demeurant applicables sur le territoire communal :

Les articles L11-9, L 111-10, L 421-4, R 111-1, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal sont concernées.

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 peuvent être appliquées.

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

- les installations et travaux divers soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les secteurs à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique soumis aux prescriptions de nature à assurer la protection conformément à l'article L.123-1 7°alinéa ;
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés conformément à l'article L 311-1 du code forestier.

Les autres règles qui s'appliquent :

- les articles L.421-3 et R.111-4 issus de la loi contre les exclusions du 29/07/1998 et modifiés par la loi Solidarité 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 aux 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.

ARTICLE 4 – Les vestiges archéologiques

Il est rappelé qu'à l'occasion de toute découverte fortuite de vestiges archéologiques quels qu'ils soient, surtout dans les zones de présomption indiquées sur le plan annexé au dossier PLU, 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 d'Archéologie, directement ou par l'intermédiaire de la Mairie), de la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, et du décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Conformément à l'article 1 dudit décret la saisine du Préfet de Région est obligatoire pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement : les ZAC, les lotissements, les travaux soumis à autorisation ou à déclaration, les aménagements ou les ouvrages précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

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 à l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme. Les lotissements de plus de dix ans ayant demandé le maintien de leur propre règle, sont répertoriés dans une annexe spécifique du présent dossier de PLU. 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 (article L.111-9), ou déclarée d'utilité publique (article 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 Bart a décidé 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 par délibération en date 29 septembre 2006.

ARTICLE 8 – Risque sismique

La commune de Bart est soumise au risque sismique. Elle se situe en zone 1b, sismicité faible (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 16 juillet 1992 modifié par le 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

Le territoire de la commune est divisé :

Les zones urbaines :

- **Les secteurs à dominante d'habitat : UA, UD, UE :**

UA : Zone d'habitat dense ancienne correspondant au noyau central ancien de Bart et à un noyau ancien secondaire situé au sud de la commune en limite de Voujeaucourt.

UD : Zone d'habitat de moyenne densité située en entrée Sud du centre, qui est dans la perception de la commune le début de la centralité.

L'indice « a » correspond à l'entrée de bourg depuis la RD 33.

UE : Zone d'habitat à dominante individuel peu dense constituée principalement d'habitat individuel qui se sont développés sur la colline des Brusses et plus récemment le long de la route de Dung ;

L'indice « a » correspond à un secteur où la faible densité sera maintenue.

L'indice « c » correspond au secteur dit « les chalets » constitué de maisons jumelées installées sur des parcelles de petites dimensions.

L'indice « nc » correspond à un secteur isolé et mal desservi par les réseaux où les constructions existantes seront autorisées à se maintenir.

- **Les secteurs d'activités industrielles et artisanales :**

UY : Zone destinée à l'accueil des activités artisanales, industrielles, commerciales et d'entrepôts.

L'indice « a » correspond aux terrains SNCF.

UZ : Zone destinée à l'accueil des activités artisanales, commerciales et d'entrepôts correspondant à l'ancienne usine Peugeot.

- **Les secteurs d'équipements sportifs et de loisirs :**

US : Zone où sont localisés les principaux équipements sportifs et de loisirs ainsi que le collège.

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le TITRE 2 du présent règlement.

Les zones à urbaniser :

AU : Zone d'urbanisation future avec opération d'aménagement d'ensemble dont la vocation principale est l'habitat.

Chacun des secteurs « AU 1 », « AU 2 », « AU 3 », « AU 4 », correspond à un site différent. Certaines de leurs règles sont adaptées à leur environnement spécifique.

La règle particulière applicable à cette zone est énoncée au TITRE 3 du présent règlement.

Les 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 différents en fonction du caractère de la zone :

N1 : correspond aux grands massifs de boisement ;

N2 : correspond aux espaces naturels inscrits dans le tissu urbain et dont le rôle de « structure relais » dans le fonctionnement écologique ainsi que leur rôle dans le paysage est à protéger ;

N3 : correspond aux espaces ouverts qui ont un rôle de transition entre le tissu urbanisé et les espaces naturels fermés (forêt) ;

N4 : correspond aux espaces humides situés en fond de vallée de l'Allan et dans son lit majeur ;

Nc : correspond à la partie du territoire exploitée en carrière.

L'indice « I » correspond aux secteurs où peuvent être admis des aménagements à dominante de loisirs, tourisme et de sensibilisation pédagogique à l'environnement.

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le TITRE 4 du présent règlement.

Rappel :

Dès lors qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable aux secteurs visés en complément ou en substitution à la règle générale.

ARTICLE 2 – Dispositions complémentaires aux zones

Emplacements réservés

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

Servitudes instaurées au titre de l'article L 123-2 :

L 123-2-(c) : Dans les zones urbaines, le Plan Local d'Urbanisme peut repérer et indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. Ces servitudes sont listées en annexe du dossier.

L 123-2-(a) : Dans les zones urbaines, le Plan local d'Urbanisme peut instaurer une servitude qui permet d'attendre l'approbation d'un « projet d'aménagement global » par la commune en « gelant » les constructions, c'est-à-dire, en fixant les conditions d'évolutions de ce secteur, et ce, pour une durée au maximum de cinq ans. Le PLU de la commune de Bart utilise cette servitude. Les conditions d'évolution de ce secteur sont décrites en annexe du dossier.

Secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

Ces espaces sont repérés au plan de zonage et font l'objet de prescriptions de nature à assurer leur protection aux voies ou ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés au plan de zonage et listés en annexe du dossier (articles L.123-1-7°, L.123-9 et L.423-1 du Code de l'urbanisme).

Les bâtiments situés dans ces secteurs et repérés sur le plan de zonage sont soumis au permis de démolir. Les travaux de réfections, rénovation, réhabilitation devront respecter les caractéristiques de ce patrimoine et s'appliquer à les mettre en valeur.

Les espaces boisés classés

Les terrains inscrits en espaces boisés classés ainsi que les arbres isolés remarquables qui sont délimités et repérés au plan de zonage sont régis par les articles L 130-1 et suivants 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 règlement afférent 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 par des personnes handicapées. La preuve de l'utilisation effective de la construction, bénéficiant des 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

Application de l'article L.111-3.

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 règlement de la zone ;

la reconstruction à l'identique de constructions détruites après sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de la zone.

ARTICLE 6 - Loi sur le bruit (31/12/1992)

Le territoire communal est concerné par la loi sur le bruit du 31/12/1992 et par le classement sonore des infrastructures SNCF arrêté préfectoral n° 6174 du 23/11/98), RD 463, RD 33, RD 438 et RD 463A (arrêté n° 6169 du 23/11/98) :

- La ligne ferroviaire Dôle- Belfort : catégorie 1,
- La RD 463 (ex RN 463) : catégorie 4 en agglomération et catégorie 3 en aval du site de la Roche,
- La RD 438 : catégorie 3 hors agglomération puis catégorie 4,
- La RD 33 : catégorie 3,
- La RD 463A : catégorie 3.

La largeur des secteurs affectés par le bruit le long de la voie ferrée est de 300 m de part et d'autre de la voie.

Les catégories 3 et 4 affectent les terrains situés dans une bande de 100 m et de 30 m.

Ce classement devra être mentionné dans les certificats d'urbanisme. L'isolation acoustique de façade devient une règle de construction à respecter lors de la réalisation des travaux dans les bâtiments nouveaux et leurs extensions.

Ces périmètres sont reportés sur le plan de zonage. Les références des arrêtés relatifs au classement sonore des voies routières sont reportées dans les annexes du dossier du PLU.

SECTION 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 les adaptations mineures des règles 3 à 13 établies pour chaque zone rendues 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 de 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 les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec l'édite règle ou qui sont sans effet à leur égard, sauf dans le cas d'une disposition spécifique prévue 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 Urbain, « 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 ».

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

Description

La zone UA correspond au noyau central ancien de Bart et à un noyau ancien secondaire situé au Sud de la commune en limite de Voujeaucourt.

La construction est dense souvent en continu et comporte la plupart des commerces et équipements publics.

La cohérence générale du tissu urbain et l'architecture, souvent traditionnelle, doivent y être préservées et les constructions neuves devront s'intégrer au bâti existant tant en ce qui concerne l'implantation que le volume et l'aspect extérieur.

Objectifs de développement :

- maintien des fonctions de centre bourg (équipements et commerces)
- densification dans le respect des gabarits et des volumétries
- intégration des nouvelles constructions (volumétrie, implantation et caractéristiques typiques).

Rappel : Certains secteurs de la zone sont exposés au risque inondation. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) du Doubs et de l'Allan dans le Pays de Montbéliard et du Rupt sur la commune de Bart précise l'amplitude des risques et les règles qui s'imposent au présent règlement (joint en annexe du PLU).

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

Rappels :

Sont soumis à déclaration :

- ✓ L'édification de clôtures autres que celle liées à des activités agricoles.

Sont soumis à autorisation :

- ✓ Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés non classés au PLU :

- ✓ Ils restent soumis aux dispositions du code forestier en ce qui concerne le défrichement.

Les démolitions :

- ✓ Elles sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les occupations et installations non prévues à l'article UA 2 sont interdites, notamment :
2. Les créations et extensions des constructions et installations classées ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère et les infrastructures de la zone.
3. La création de sièges d'exploitation agricole.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
5. Les terrains de camping et caravanage.
6. Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13, 2° du Code de l'Urbanisme.
7. Les affouillements et exhaussement du sol à l'exception de ceux admis à l'article 2.

Rappel : Le stationnement des poids lourds est interdit sur l'ensemble du territoire à l'exception des zones : UY, UZ.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions et installations de quelque destination que ce soit, compatibles avec le caractère de la zone et notamment :
 - les reconstructions après sinistre des bâtiments et installations existantes, sous réserve de l'article UA1.
2. Les travaux, aménagements et ouvrages à condition qu'ils aient pour vocation la protection contre les inondations dans le cadre de projets globaux de gestion et de protection contre les inondations.
3. Les occupations et utilisations du sol à vocation commerciale, de service à la personne, tertiaire ou artisanal sous condition :
 - d'être compatible avec l'habitat,
 - d'être compatible avec une situation en centre ville,
 - d'être intégrées à un bâtiment accueillant également de l'habitat et sous réserve que la surface de plancher affectée à ces usages n'excède pas 300 m² pour le commerce et les services à la personne (par exemple station service, vente de gaz...) et les activités tertiaires, 150 m² pour l'artisanat.
4. Les entrepôts commerciaux, sous condition d'être nécessaires et situés à proximité immédiate des activités commerciales préexistantes à l'approbation du PLU dans la zone et dans la limite de 100 m².
5. Les exhaussements du sol peuvent être autorisés :
 - pour permettre le raccordement de la construction au terrain naturel. Leur hauteur ne devra pas excéder le niveau du plancher le plus bas, devra être réduite au maximum (en altitude et en surface) et limitée aux nécessités de fonctionnement de la construction.
 - ou lorsqu'ils sont en relation avec des travaux, aménagements ou ouvrages liés à la protection des lieux habités dans le cadre de projets globaux de gestion et de protection contre les inondations.
6. Les travaux ou ouvrages liés aux équipements d'intérêt public jugés compatibles avec la vocation de chaque secteur.
7. Les reconstructions après démolitions sont soumises aux présentes règles d'implantation.

Rappel :

Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du CDU, à celles de l'article R111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs soumis à risque inondation, par exemple.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 3 : Accès et voirie****1- Accès**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2- Voirie**Règle générale :**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie suffisante.

Celle ci doit avoir des caractéristiques techniques et des dimensions adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Précisions :

L'article R.111-4 du Code l'Urbanisme est applicable.

ARTICLE UA 4 : Desserte en eau et assainissement

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.

Les principes généraux du règlement en vigueur au moment de l'approbation du PLU 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 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.

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.

3.- Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3, 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

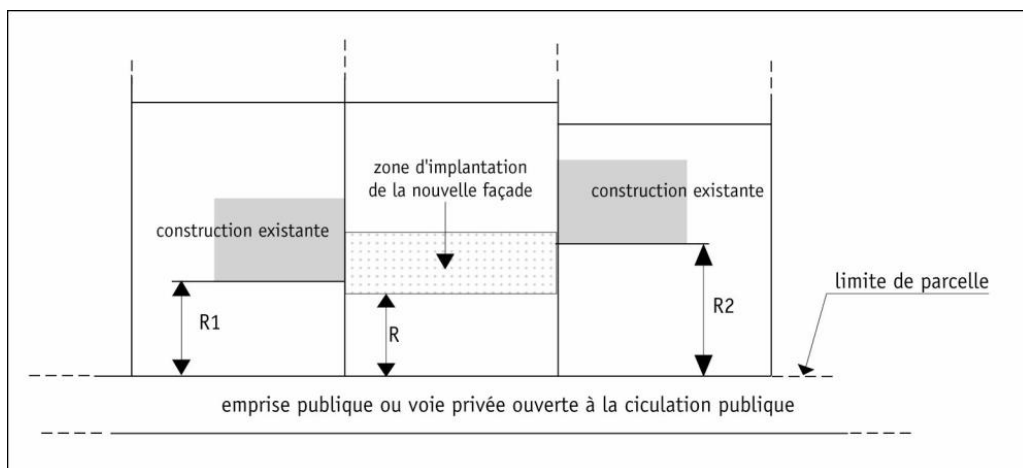
ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage du parcellaire.

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

Objectif de la règle : Assurer la bonne intégration des nouvelles constructions et des opérations de rénovations.

Mise en œuvre : R = recul d'implantation par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale.



Règle générale :

1. Le long d'une voie, d'un espace public où les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier les constructions nouvelles (ou les reconstructions) doivent les respecter et $R \leq R1 (+ \text{ ou } - 1 \text{ m})$ ou $R \geq R2 (+ \text{ ou } - 1 \text{ m})$ et $R = 2 \text{ m}$ au minimum.
2. Dans les autres cas un recul minimal de 4 m est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.
3. Les reconstructions après sinistre sont autorisées à l'identique.
4. Dans le cas de démolition avant reconstruction, le permis de démolir pourra être accordé notamment sous réserve du respect de ces dispositions.

Exceptions :

1. Des reculs autres que ceux définis ci-dessus aux paragraphes 1, 2 et 3 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
2. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes 1, 2 et 3 pourront être admis ou imposés dans le cas de plans de recomposition urbaine globale sur plusieurs parcelles.
3. Pour les piscines $R = 4\text{m}$ au minimum.

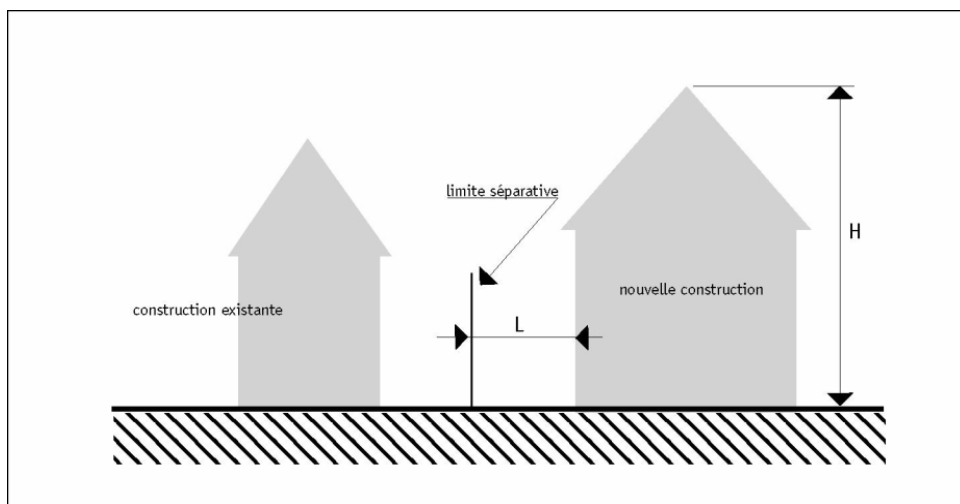
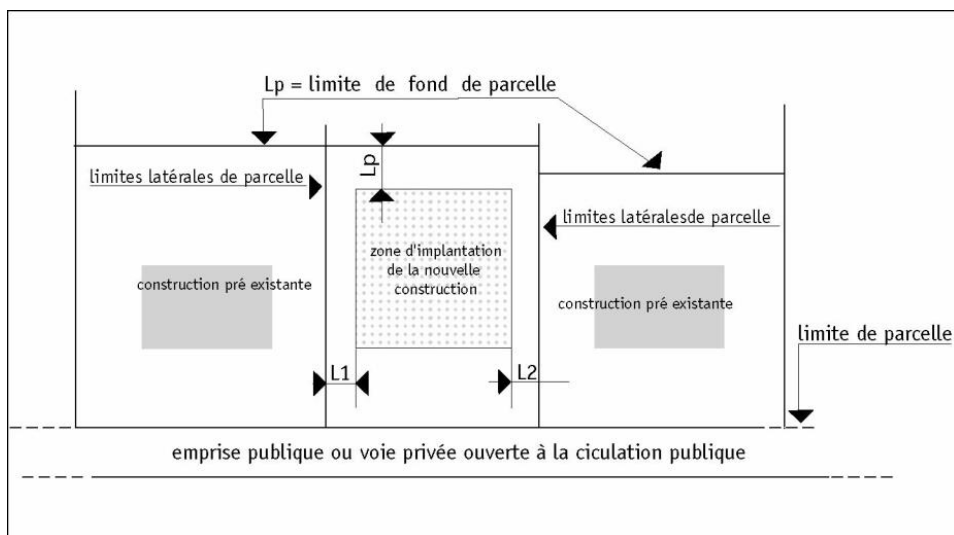
ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Objectif de la règle :

Favoriser la densification progressive et la continuité ou semi continuité des fronts bâtis sur rue ou voies ouvertes à la circulation générale.

Mise en oeuvre :

L désigne la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives parcellaires.



Règle générale :

1 - La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

a - dans le cadre d'un plan d'ensemble ;

b - contre un (ou des) bâtiment(s) existant(s) déjà implanté(s) en limite ;

c - pour des volumes annexes répondant aux conditions suivantes :

- la hauteur maximum ne doit pas dépasser 4 m pour le mur pignon et 3 m pour le mur gouttereau (3 m en cas de toiture-terrasse), calculée à partir de la cote du premier plancher autorisé par le PPRI sans toutefois dépasser 4,5 m au faîtage et 3,5 m pour le mur gouttereau ou en cas de toiture terrasse.
- le faîtage ne doit pas être placé sur la limite, sauf s'il ne dépasse pas la hauteur maximum de 3,5 m, calculée à partir de la cote du premier plancher autorisé par le PPRI. Toutefois, cette hauteur peut être portée à 4 m, calculée à partir de la cote du premier plancher autorisé par le PPRI si l'annexe est accolée à un mur mitoyen ou voisin de hauteur au moins égale.

Exceptions :

1 - Dans les autres cas, $L = H/2$ et $L = 4$ m au minimum.

2 - $L = 2,5$ m pour les volumes annexes (25m² d'emprise au sol maximum) dont la hauteur calculée par rapport au premier plancher autorisé par le PPRI n'excède pas 4 m et qui sont accolées au bâtiment principal par le faîtage ou un pignon.

3 - L = 2,5 m pour les constructions d'une surface maximum de 8 m² et d'une hauteur au maximum de 3 m.

4 - Pour les piscines L = 4 m au minimum.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Règle générale :

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans le respect de l'article R 111-16 du Code de l'urbanisme.

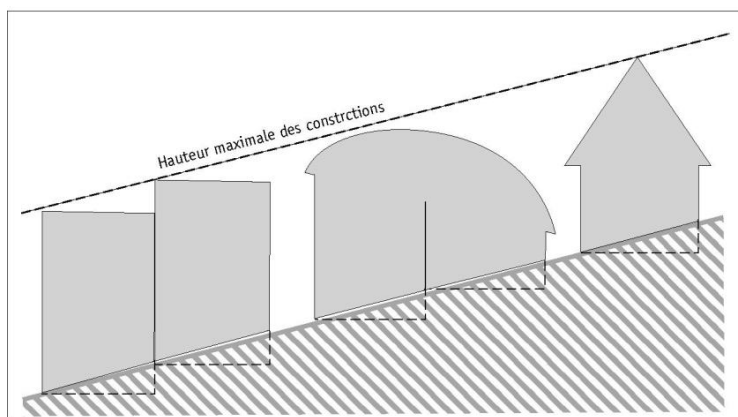
Entre deux constructions il devra être ménagé un recul permettant l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Objectif : Permettre la densification progressive du tissu tout en préservant une silhouette urbaine assez homogène.



Règle générale :

La différence de niveau, entre tout point de la construction et le point mesuré, à partir du terrain naturel avant travaux situé à son aplomb, ne doit pas dépasser 15m au faitage et la hauteur maximum à l'égout de toiture est limitée à 12,50 m.

Le nombre de niveaux maximum réalisable est de 4 niveaux, combles compris.

Exceptions :

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt général et les équipements publics.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que 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.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Lors du dépôt de permis de construire le pétitionnaire devra fournir les éléments nécessaires à l'appréciation de l'insertion de la nouvelle construction dans l'environnement.

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 ;
- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction.

Les toitures

Les toitures doivent comporter deux pans (hormis les lucarnes) et développer une pente comprise entre 70% et 110% exception faite :

- de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant pas deux pans à la date d'élaboration du PLU.

Les extensions devront respecter la pente et les matériaux existants. Si le respect de cette règle rend impossible l'extension (hauteur insuffisante), une rupture de pente peut être acceptée. Toutefois, dans ce cas, une toiture terrasse pourra être admise.

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.

Très exceptionnellement, 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. Lors du dépôt de permis de construire le pétitionnaire devra fournir les éléments nécessaires à l'appréciation de l'insertion de la nouvelle construction dans l'environnement.

L'éclairage des combles sera privilégié par les pignons et complété par des fenêtres « rampantes » dont la surface cumulée ne dépassera pas 4 % du pan de toitures ou par des lucarnes dont le nombre devra correspondre au strict besoin.

Les ouvertures rentrantes dites « tropéziennes » sont interdites sauf traitement architectural reconstituant virtuellement l'intégrité du pan de toiture.

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 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 modeste et harmonieuse.

Les clôtures

Les clôtures implantées en bordure de voie :

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.

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,5 m ; cette hauteur est entendue hauteur totale du mur bahut + grillage et/ou haie : la hauteur du mur bahut est de 0,50 m.

La hauteur peut être limitée à 1 m sur rue, notamment pour des raisons de visibilité et/ou de sécurité.

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 m. Des murets peuvent toutefois être autorisés s'ils sont réalisés en pierres et si leur hauteur ne dépasse pas 1,20 m,
- soit d'un grillage accompagné d'une composition paysagère constituée d'essences locales variées,

Les clôtures implantées en limite séparative ne sont pas réglementées. Néanmoins, leur aspect sera traité d'une manière avec les clôtures sur rue.

Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les constructions, notamment par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Ainsi les mouvements de terrain [déblais (D) et remblais(R)] nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins.

Les mouvements de terrain sont admis dans le cadre de travaux liés à des projets globaux de gestion et de protection contre les inondations.

Les tertres sont interdits.

Equipement technique

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

1. Stationnement des véhicules

Principe :

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

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de construction ou de l'installation ou intégré à cette dernière.

Modalités de mise en œuvre :

Il est exigé au minima une place de stationnement par tranche de 75 m² de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte, avec une place minimum par logement + 1 place visiteur pour 5 logements.

En cas de locaux professionnels ou commerciaux au rez-de-chaussée, il sera exigé une place supplémentaire pour 50 m².

Il sera exigé, pour le moins, la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour la réalisation de 4 places extérieures réalisées.

Exceptions :

Pour les logements sociaux, il est exigé une place de stationnement par logement, conformément au Code de l'Urbanisme.

En cas de réhabilitation ou de restauration du volume existant, sans extension ou accompagné d'une faible extension du volume préexistant, et si le terrain d'assiette est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées afin de faciliter la réhabilitation du patrimoine et afin de ne pas défigurer les façades et le volume initial par des entrées de garages.

Il pourra également être fait application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

2. Stationnement des cycles

Dans le cas de constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public, un local, ou de simples emplacements extérieurs clôturables, affectés aux deux roues, doivent être prévus. Ces emplacements doivent être de plain-pied.

Leur surface minimale est de 1 m² pour 75 m² de surface de plancher créée + 1 m² supplémentaire par tranche de 50 m² de surface hors oeuvre nette créée pour les habitations, et selon les besoins pour les autres affectations.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Objectifs : Amélioration du cadre de vie, insertion de la construction dans le site, gestion de l'eau (limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols).

Règle générale :

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation et au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il est souhaitable d'utiliser des essences régionales.

20 % de ces surfaces libres devront être non imperméabilisées, à l'exception :

- des parcelles occupées par des activités agricoles,
- des parcelles où l'emprise au sol existante dépasse 70%.

Pour les projets d'ensemble, un plan d'espaces verts et de plantations sera exigé.

La ripisylve du ruisseau du Rupt repérée sur la plan de zonage (l'article L- 123-1-7 du code de l'urbanisme) devra être préservée ou reconstituée, notamment après réalisation des travaux de protection contre les crues.

Rappel :

Sur la zone UA le PLU identifie des Espaces ou arbres isolés remarquables protégés au titre de l'article L- 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (voir plan de zonage).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé – Loi ALUR du 26 mars 2014.

CARACTERE DE LA ZONE

Description

La zone UD correspond aux entrées de bourg. Ce sont des secteurs de transition entre le tissu central (UA) et les tissus pavillonnaires (UE). **Le secteur UDa** correspond à l'entrée de bourg par la D33 et est destiné à terme à conforter le centre (développement de logements).

Objectifs de développement :

- constituer des entrées de bourg structurées ;
- améliorer la lisibilité des entrées de bourgs ;
- renforcement du centre : développement urbain à vocation principale d'habitat mais pouvant aussi admettre constructions à usage de commerce, services et activités qui sont le complément naturel de l'habitation ;
- permettre la diversification des types de logements (collectifs et logements bas haute densité) ;

Rappel : Certains secteurs de la zone sont exposés au risque inondation. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) du Doubs et de l'Allan dans le Pays de Montbéliard et du Rupt sur la commune de Bart précise l'amplitude des risques et les règles qui s'imposent au présent règlement (joint en annexe du PLU).

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

Rappels :

Sont soumis à déclaration :

- ✓ L'édification de clôtures autres que celle liées à des activités agricoles.

Sont soumis à autorisation :

- ✓ Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés non classés au PLU :

- ✓ Ils restent soumis aux dispositions du code forestier en ce qui concerne le défrichement.

Les démolitions :

- ✓ Elles sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations de quelque destination que ce soit, compatibles avec le caractère de la zone et notamment :

- Les reconstructions après sinistre des bâtiments et installations existantes, sous réserve de l'article UA2.

Les occupations et utilisations du sol à vocation commerciale, de service à la personne, tertiaire ou artisanal sous condition :

- d'être compatibles avec l'habitat,
- d'être compatibles avec une situation en centre bourg,
- d'être intégrées à un bâtiment accueillant également de l'habitat et sous réserve que la surface de plancher affectée à ces usages n'excède pas 300 m² pour le commerce et les services à la personne (par exemple station service, vente de gaz...) et les activités tertiaires, 150 m² pour l'artisanat.

Les entrepôts commerciaux sous condition d'être nécessaires et situés à proximité immédiate des activités commerciales préexistantes à l'approbation du PLU dans la zone et dans la limite de 100 m².

Les travaux, aménagements et ouvrages, à condition qu'ils aient pour vocation la protection contre les inondations dans le cadre de projets globaux de gestion et de protection contre les inondations.

Les exhaussements du sol ne peuvent être autorisés :

- que pour permettre le raccordement de la construction au terrain naturel. Leur hauteur ne devra pas excéder le niveau du plancher le plus bas, devra être réduite au maximum (en altitude et en surface) et limitée aux strictes nécessités de fonctionnement de la construction,
- ou lorsqu'ils sont en relation avec des travaux, aménagements ou ouvrages liés à la protection des lieux habités dans le cadre de projets globaux de gestion et de protection contre les inondations.

Les garages de surface en bande sous condition de leur bonne intégration sur le terrain naturel et que le linéaire de façades n'excède pas 12,50 m et 3 garages.

Rappel :

Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du CDU, à celles de l'article R111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs soumis à risque inondation, par exemple.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les créations et extensions des constructions et installations classées ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère et les infrastructures de la zone.

La création de sièges d'exploitation agricole.

Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.

Les terrains de camping et caravanage.

Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13, 2° du Code de l'Urbanisme.

Les affouillements et exhaussement du sol à l'exception de ceux admis à l'article 1.

Les garages de surface en bande, à l'exception de ceux admis à l'article 2.

Rappel :

Le stationnement des poids lourds est interdit sur l'ensemble du territoire à l'exception des zones : UY, UZ.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : Accès et voirie

1. Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2. Voirie

Règle générale :

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie suffisante.

Celle ci doit avoir des caractéristiques techniques et des dimensions adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Précisions :

L'article R.111-4 du Code l'Urbanisme est applicable.

ARTICLE UD 4 : Desserte en eau et assainissement

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.

Les principes généraux du règlement en vigueur au moment de l'approbation du PLU 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 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 :

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.

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.

Eaux pluviales :

Définition : Eaux pluviales provenant des précipitations atmosphériques et par assimilation celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeubles, des drainages et certaines eaux collectées (voir règlement de la Communauté d'Agglomération).

Principe :

Les eaux pluviales collectées (ou assimilées) à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement, qu'il soit unitaire ou séparatif.

Modalités d'application en domaine privé : Les eaux de toiture sont infiltrées directement dans les terrains par tous les dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains de restitution, fosses, noues).

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.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3, 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

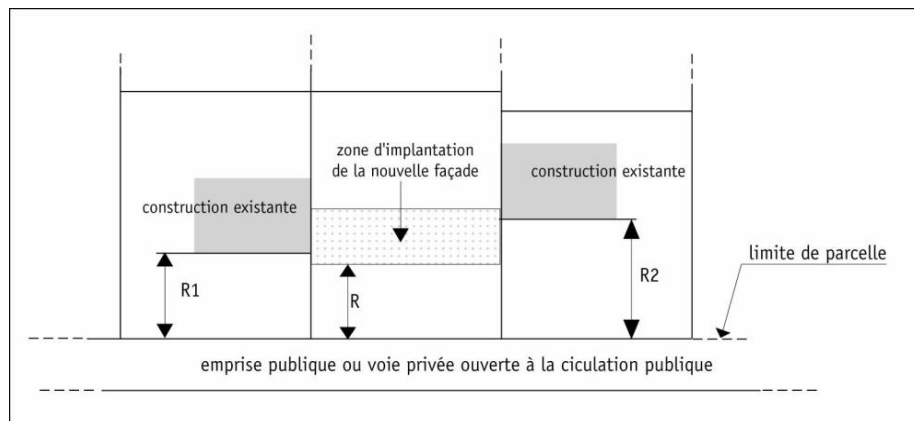
Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage du parcellaire.

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

Objectif de la règle : Assurer la bonne intégration des nouvelles constructions et rendre lisible dans l'espace les entrées de bourgs.

Mise en œuvre :

R = recul d'implantation par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale.



Règle générale :

Le long d'une voie, d'un espace public où les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier les constructions nouvelles (ou les reconstructions) doivent les respecter et $R \leq R1$ (+ ou - 1 m) ou $R \geq R2$ (+ ou - 1m) et $R = 2$ m au minimum.

Dans les autres cas $R = 4$ m au minimum.

Exceptions :

Le long de la rue Charles de Gaulle les nouvelles constructions devront s'implanter :

- du côté Est de la rue (côté Allan) avec un recul de 6 m par rapport à l'alignement de la rue et des emprises publiques,
- du côté Ouest de la rue (côté colline du Mont Bart) avec un recul minimum égale à la hauteur de la nouvelle construction. Toutefois ce recul pourra être réduit à 10 m au regard de contraintes d'aménagement spécifiques liées par exemple au PPRI, ou à la configuration du terrain.

Des reculs autres que ceux définis ci-dessus aux paragraphes 1 et 2 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

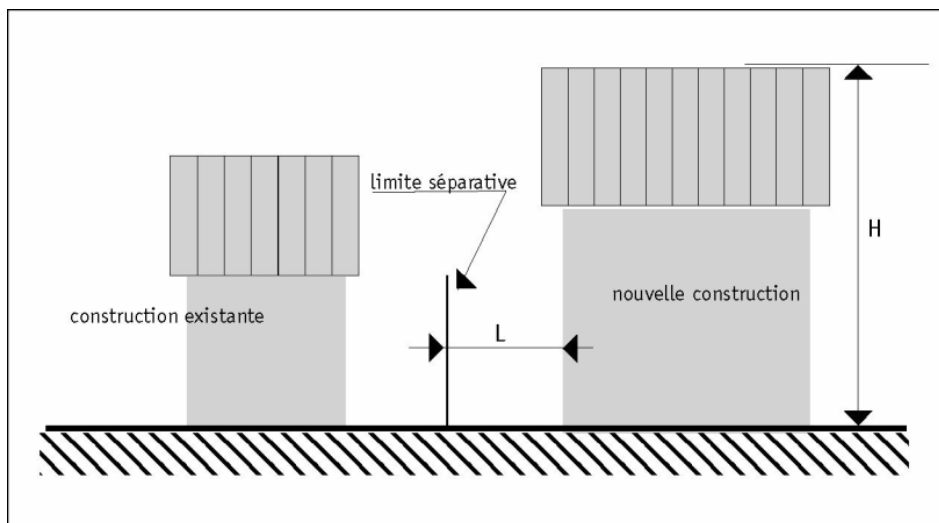
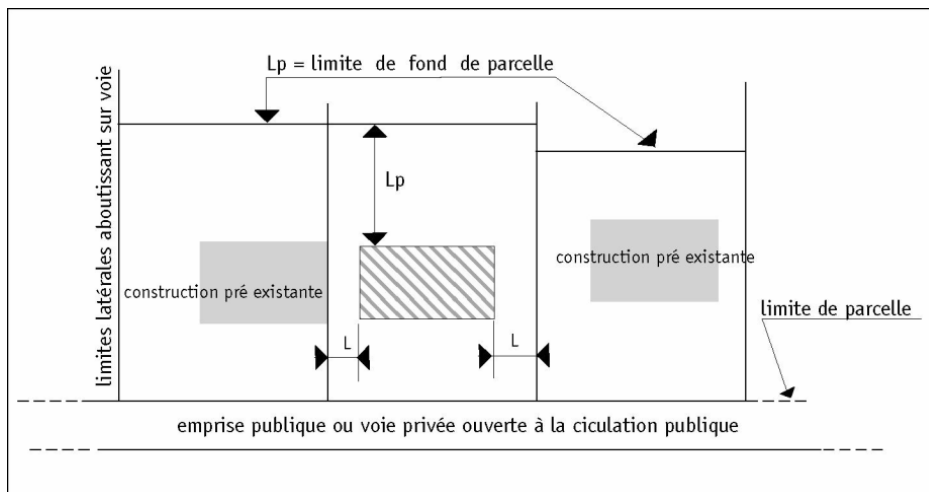
Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes 1 et 2 pourront être admis dans le cas de plans de recomposition urbaine globale sur plusieurs parcelles.

Toutes les piscines s'implanteront à une distance de 4m au minimum.

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

Objectifs de la règle : Permettre la densification tout en ménageant des marges de recul significatives.

Mise en œuvre : L désigne la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives parcellaires.



Règle générale :

$L = H/2$ et L au minimum égal à 4 m.

Exceptions :

Dans le secteur UDa $L = H/3$ et $L =$ au minimum égal à 4 m.

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée :

- dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé (lotissement, permis groupé) ;
- contre un (ou des) bâtiment(s) existant(s) déjà implanté(s) en limite ;
- pour des volumes annexes répondant aux conditions suivantes :
 - ✓ la hauteur maximum ne doit pas dépasser 4 m pour le mur pignon et 3 mètres pour le mur gouttereau (3 m en cas de toiture-terrasse), calculée à partir de la cote du premier plancher autorisé par le PPRI sans toutefois dépasser 4,3 m au faîtage et 5,3 m pour le mur gouttereau ou en cas de toiture terrasse.
 - ✓ le faîtage ne doit pas être placé sur la limite, sauf s'il ne dépasse pas la hauteur maximum de 3 m, calculée à partir de la cote du premier plancher autorisé par le PPRI. Toutefois, cette hauteur peut être portée à 4 m, calculée à partir de la cote du premier plancher autorisé par le PPRI si l'annexe est accolée à un mur mitoyen ou voisin de hauteur au moins égale.

$L = 2,5$ m au minimum pour les constructions d'une surface maximum de 8 m^2 et d'une hauteur au maximum de 3 m.

Pour les piscines $L = 4\text{m}$ au minimum.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Règle générale :

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans le respect de l'article R 111-16 du Code de l'Urbanisme.

Entre deux constructions, il devra être ménagé un recul permettant 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.

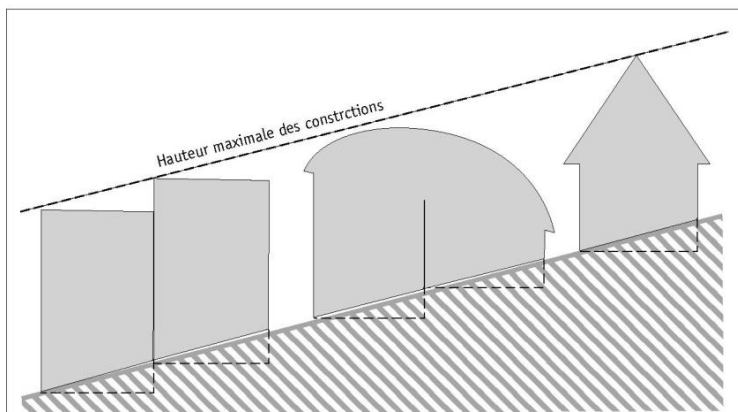
ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Pour les bâtiments à usage d'activité, le coefficient d'emprise au sol est limité à 60%.

Nota : Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments et installations préexistantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Objectif : Permettre la densification progressive du tissu tout en préservant une silhouette urbaine assez homogène.



Règle générale :

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point mesuré à partir du terrain naturel avant travaux situé à son aplomb ne doit pas dépasser 17 m au faîtage et la hauteur maximum à l'égout de toiture est limitée à 12,50 m.

Dans le cas de constructions avec toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 13 m.

Le nombre de niveaux maximum réalisable est de 4 niveaux, combles compris.

Exceptions :

Dans le secteur UDa : la différence de niveau entre tout point de la construction et le point mesuré à partir du terrain naturel avant travaux situé à son aplomb ne doit pas dépasser 15 m au faîtage et la hauteur maximum à l'égout de toiture est limitée à 10,50 m. Dans le cas de constructions avec toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 11 m.

Des hauteurs différentes peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt général et les équipements publics.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que 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.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Lors du dépôt de permis de construire, le pétitionnaire devra fournir les éléments nécessaires à l'appréciation de l'insertion de la nouvelle construction dans l'environnement.

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 ;
- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction.

Les toitures

Lorsque les toitures comportent deux pans (hormis les lucarnes) leur pente devra être comprise entre 70% et 110% exception faite :

- de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'élaboration du PLU ;
- de couronnement comportant un attique.

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. Lors du dépôt de permis de construire le pétitionnaire devra fournir les éléments nécessaires à l'appréciation de l'insertion de la nouvelle construction dans l'environnement.

Les extensions devront respecter la pente et les matériaux existants. Si le respect de cette règle rend impossible l'extension (hauteur insuffisante), une rupture de pente peut être acceptée. Toutefois, dans ce cas, une toiture terrasse pourra être admise.

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.

L'éclairage des combles sera privilégié par les pignons et complété par des fenêtres « rampantes » dont la surface cumulée ne dépassera pas 4 % du pan de toitures ou par des lucarnes dont le nombre devra correspondre au strict besoin.

Les ouvertures rentrantes dites « tropéziennes » sont interdites, sauf traitement architectural reconstituant virtuellement l'intégrité du pan de toiture.

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 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 modeste et harmonieuse dans le tissu environnant.

Les clôtures

Les clôtures implantées en bordure de voie :

- 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.
- les clôtures ne doivent pas excéder 1,5 m ; cette hauteur est entendue hauteur totale du mur bahut + grillage et/ou haie : la hauteur du mur bahut est de 0,50 m.
- La hauteur peut être limitée à 1 m sur rue, notamment pour des raisons de visibilité et/ou de sécurité.

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 m. Des murets peuvent toutefois être autorisés, s'ils sont réalisés en pierres et si leur hauteur ne dépasse pas 1,20 m.
- soit d'un grillage accompagné d'une composition paysagère constituée d'essences locales variées (se reporter à la proposition de liste qui figure en annexe).

Les clôtures implantées en limite séparative ne sont pas réglementées. Néanmoins leur aspect sera traité d'une manière avec les clôtures sur rue.

Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les constructions, notamment par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Ainsi les mouvements de terrain [déblais (D) et remblais (R)] nécessaires à l'implantation de la construction ou dans le cadre de travaux liés à des projets globaux de gestion et de protection contre les inondations doivent être limités aux stricts besoins.

Les tertres sont interdits.

Equipement technique

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 UD 12 : STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules

Principe :

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

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de construction ou de l'installation ou intégré à cette dernière.

Modalités de mise en œuvre :

Il est exigé au minima une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

Suivant les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

Un tiers des places exigées sera réalisé de manière à être directement accessibles depuis la voie de desserte des constructions.

Il sera exigé, pour le moins, la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour la réalisation de 4 places extérieures réalisées.

Exceptions :

Pour les logements sociaux, il est exigé une place de stationnement par logement, conformément au Code de l'Urbanisme.

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

Stationnement des cycles

Dans le cas de constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public, un local, ou de simples emplacements extérieurs clôturables, affectés aux deux roues, doivent être prévus. Ces emplacements doivent être de plain-pied.

Sans pouvoir être inférieure à 4 m², leur surface minimale est de 1 m² par 75 m² de surface hors oeuvre nette créée + 1 m² supplémentaire par tranche de 50m² de surface hors oeuvre nette créée pour les habitations, et selon les besoins pour les autres affectations.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Objectifs :

Maintien et/ou amélioration des qualités verdoyantes du cadre de vie, insertion de la construction dans le site, gestion de l'eau (limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols).

Règle générale :

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation et au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il est souhaitable d'utiliser des essences régionales.

Les espaces non imperméabilisés devront représenter 20% du terrain d'assiette, à l'exception :

- des parcelles occupées par des activités agricoles,
- des parcelles où l'emprise au sol existante dépasse 70%.

Pour les projets d'ensemble, un plan d'espaces verts et de plantations sera exigé.

La ripisylve du ruisseau du Rupt repérée sur la plan de zonage (l'article L- 123-1-7 du code de l'urbanisme) devra être préservée ou reconstituée, notamment après de réalisation des travaux de protection contre les crues.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé – Loi ALUR du 26 mars 2014.

CARACTERE DE LA ZONE

Description :

La zone UE correspond à des secteurs d'habitats individuels qui se sont développés principalement sur la colline des Brusses, entre le centre ancien (UA) et l'ex usine Peugeot (UZ – Site de la Roche) et très récemment le long de la route de Dung. Ce sont des quartiers constitués principalement d'habitat individuel de faible densité. Cette zone a pour vocation l'accueil d'habitat ainsi que la construction de bâtiments destinés à recevoir des commerces ou des services publics ou privés qui en sont le complément naturel.

Le secteur UEa correspond à un secteur où la très faible densité sera maintenue, et ce, afin de limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage.

Le secteur UEc correspond au secteur dit « les chalets » constitué de maisons jumelées installées sur des parcelles de petites dimensions.

Le secteur UEnc est un secteur mal desservi où les constructions existantes sont autorisées à se maintenir en place mais sur lequel il ne sera pas admis de nouvelles constructions.

Objectifs de développement :

- permettre la diversification des différents types d'habitat.
- maintenir le caractère aéré de la zone (faible densité) tout en tenant compte des contraintes de fonctionnement de la nécessaire gestion économe du territoire.
- rappel : Certains secteurs de la zone sont exposés au risque inondation. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) du Doubs et de l'Allan dans le Pays de Montbéliard et du Rupt sur la commune de Bart précise l'amplitude des risques et les règles qui s'imposent au présent règlement (joint en annexe du PLU).
- certains secteurs sont recensés dans l'atlas des secteurs à risques « mouvements de terrain » (voir document joint en annexe).

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

Rappels :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- ✓ L'édification de clôtures autres que celle liées à des activités agricoles.

Sont soumis à autorisation :

- ✓ Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme;

Les espaces boisés non classés au PLU :

- ✓ Ils restent soumis aux dispositions du code forestier en ce qui concerne le défrichement.

Les démolitions :

- ✓ Elles sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les garages de surface en bande, dont le linéaire continu de façade ne sera pas supérieur à 7 m et sous condition de leur bonne intégration au terrain naturel notamment dans le cas de terrains en pente.

Les reconstructions à l'identique après sinistre sans changement de destination.

Les constructions à usage d'activité commerciale, tertiaires ou artisanale sous condition que les activités soient compatibles avec l'habitat et à condition que la surface affectée à ces usages n'excède pas 75 m².

Les travaux dans les constructions existantes non conformes aux règles du PLU, s'ils ont pour objet d'améliorer le confort et l'aspect des constructions ou et/ou son conformité avec les dites règles ou sont sans effet à leur égard.

L'extension des constructions existantes conformément aux règles du PLU.

Les travaux, aménagements et ouvrages à condition qu'ils aient pour vocation la protection contre les inondations dans le cadre de projets globaux de gestion et de protection contre les inondations.

Les exhaussements du sol peuvent être autorisés :

- pour permettre le raccordement de la construction au terrain naturel. Leur hauteur ne devra pas excéder le niveau du plancher le plus bas, devra être réduite au maximum (en altitude et en surface) et limitée aux nécessités de fonctionnement de la construction
- ou lorsqu'ils sont en relation avec des travaux, aménagements ou ouvrages liés à la protection des lieux habités dans le cadre de projets globaux de gestion et de protection contre les inondations.

Les travaux ou ouvrages liés aux équipements d'intérêt public jugés compatibles avec la vocation de chaque secteur.

Dans le secteur UEnc : Seul l'entretien des constructions et l'extension des constructions préexistantes à l'approbation du PLU sous condition de ne pas excéder au total des extensions de plus de 20 m² de surface de plancher.

Rappel :

Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du CDU, à celles de l'article R111- 2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs soumis à risque inondation, par exemple.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. 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 ;
2. Les constructions à usage d'activités industrielles ;
3. Les immeubles affectés à l'usage exclusif d'activité qu'elle soit artisanale, commerciale ou tertiaire ;
4. Les terrains de camping sauvage et de caravanage ;
5. Les dépôts et stockages de toute nature (ferraille, déchets, vieux matériaux, carcasses de voiture...) ;
6. Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article L.443 et R. 443.13. 2° du Code de l'Urbanisme ;
7. Les garages de surface en bande sauf dans les conditions prévues à l'article UE1 ;
8. Les entrepôts commerciaux, à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article UE1 ;
9. Les affouillements et exhaussement du sol à l'exception de ceux admis à l'article UE1 ;

10. Dans le secteur UEnc, aucune nouvelle construction n'est autorisée à l'exception des travaux admis à l'article UE1.

Rappel : Le stationnement des poids lourds est interdit sur l'ensemble du territoire à l'exception des zones : UY, UZ.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2- Voirie

Règle générale :

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie suffisante.

Celle ci doit avoir des caractéristiques techniques et des dimensions adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Précisions :

L'article R.111-4 du Code l'Urbanisme est applicable.

ARTICLE UE 4 : Desserte en eau et assainissement

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.

Les principes généraux du règlement en vigueur au moment de l'approbation du PLU 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 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.

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 :

Définition : Eaux pluviales provenant des précipitations atmosphériques et par assimilation celles provenant des eaux d'arrosages et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeubles, des drainages et certaines eaux collectées (voir règlement de la Communauté d'Agglomération).

Principe :

Les eaux pluviales collectées (ou assimilées) à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement, qu'il soit unitaire ou séparatif.

Modalités d'application en domaine privé : Les eaux de toiture sont infiltrées directement dans les terrains par tous les dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains de restitution, fosses, noue).

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.

3.- Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel :

Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3, 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

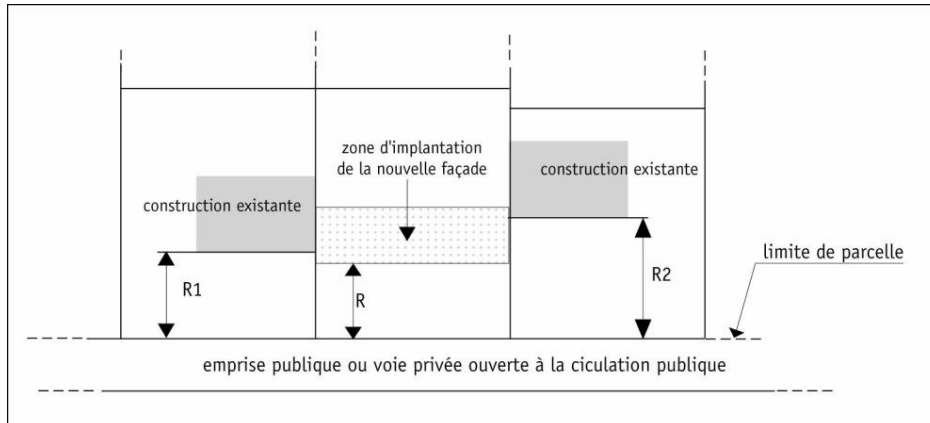
Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage du parcellaire.

Compte tenu de la nature des sols constitués de moraines, groises, éboulis et dépôts superficiels sur versants non marneux susceptibles de glisser lors de travaux de terrassements il peut être nécessaire de réaliser une étude géotechnique avant l'urbanisation (voir annexe n°9 du dossier d'annexes).

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

Objectif de la règle : Assurer la bonne intégration des nouvelles constructions et permettre la densification, pour favoriser une gestion économe de l'espace. Mise en œuvre :

R = recul d'implantation par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale.



Règle générale :

1. R = 4 m au minimum.
2. Pour les piscines L = 4 m au minimum.

Exceptions :

Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles devront le respecter.

R = 2 m pour les extensions d'une surface inférieure ou égale à 6 m².

Des reculs autres que ceux définis ci dessus pourront être admis ou imposés dans le cas de plans de recomposition urbaine globale sur plusieurs parcelles.

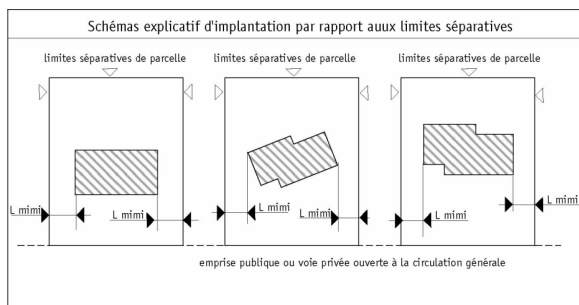
Les reconstructions après sinistre sont autorisées à l'identique.

Nota : Les reconstructions après démolitions sont soumises aux présentes règles d'implantation.

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

Objectifs de la règle : Maintenir les qualités paysagères de la zone et permettre l'adaptation des constructions existantes aux besoins des familles et une gestion économe de l'espace : assurer l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement.

Mise en œuvre : L désigne la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives parcellaires.



Règles générales :

UE :

$L = 4$ m au minimum ;

$L = 0$ pour une opération d'ensemble ou contre un bâtiment déjà implanté en limite.

Exceptions :

1. Sur l'ensemble de la zone :

$L = 2,5$ m au minimum pour une annexe si :

- la surface est inférieure à 25m^2 ;
- la hauteur est inférieure à 4 m au faîtage ;
- la construction est accolée au bâtiment principal par le faîtage ou par un pignon sauf dans le secteur UEc ;
- la hauteur au mur-gouttereau inférieure à 2,5 m dans le secteur UEc ;
- et sous condition de ne pas être implantée à l'avant de la partie mitoyenne dans le secteur UEc ;

$L = 2,5$ m au minimum pour les petites constructions d'une surface inférieure ou égale à 8m^2 et d'une hauteur totale au faîtage inférieure ou égale 3 m (et 2,5 m pour les toitures terrasses).

2. Dans le secteur UE a :

$L_{\text{minimum}} = H/2$ et $L = 4$ m au minimum.

3. De plus dans les secteurs UE c :

$L = 0$ pour les annexes ayant les caractéristiques suivantes :

- la surface est inférieure à 20m^2 ;
- la hauteur au faîtage inférieure à 4 m ;
- la hauteur au mur-gouttereau inférieure à 2,5 m ;
- et sous condition de ne pas être implantée à l'avant de la partie mitoyenne.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Règle générale :

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans le respect de l'article R 111-16 du Code de l'Urbanisme.

Entre deux constructions, il devra être ménagé un recul permettant 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 UE 9 : EMPRISE AU SOL

UE : 0.40

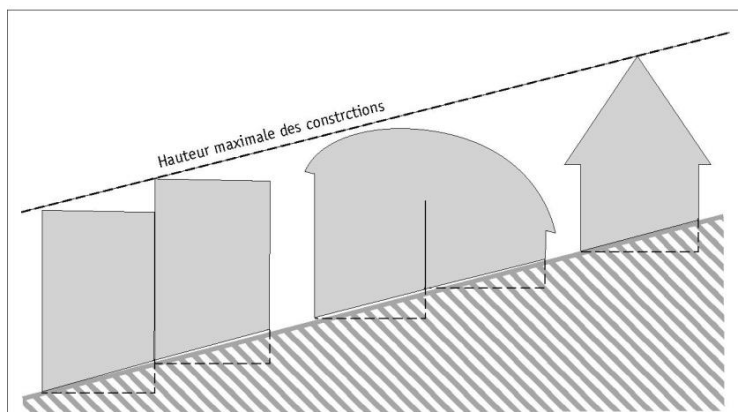
UEa : 0.30

UEc : non réglementé.

Pour les constructions autorisées autres que l'habitat, l'emprise au sol est limitée à 50 %.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Objectif de la règle : Assurer l'harmonie des constructions entre elles tout en permettant la densification.



Règles générales :

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point mesuré à partir du terrain naturel avant travaux situé à son aplomb ne doit pas dépasser 12 m. Néanmoins, en cas de toiture terrasse, la hauteur à l'acrotère est limitée à 9 m.

Le niveau du 1er plancher pourra être admis à une altimétrie de + ou – 0,8 m par rapport au TN avant travaux.

Un plancher dans les combles.

Exceptions :

UE a :

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point mesuré à partir du terrain naturel avant travaux situé à son aplomb ne doit pas dépasser 10 m. Néanmoins, en cas de toiture terrasse, la hauteur à l'acrotère est limitée à 7m.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt général et les équipements publics.

Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins à la fois au faîtage et à l'égout des toitures.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que 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 et du paysage dans lequel elles s'insèrent ;
- des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture significative.

Lors du dépôt de permis de construire le pétitionnaire devra fournir les éléments nécessaires à l'appréciation de l'insertion de la nouvelle construction dans l'environnement.

La volumétrie

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

La longueur de la plus grande des façades n'excèdera pas 21,60 m.

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 ;
- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction.

Les toitures

Il n'est pas imposé de type de toiture particulier, le choix de ce dernier sera guidé par un souci d'intégration dans le paysage naturel et/ou urbain. Pour les toitures à pan la pente sera comprise entre 60% et 100%.

Les extensions devront :

- soit respecter la pente de la toiture de la construction d'origine (ou une valeur la plus proche possible),
- soit participer à l'intégration de l'extension à la volumétrie générale du bâtiment.

L'éclairage des combles sera privilégié par les pignons et complété par des fenêtres « rampantes » dont la surface cumulée ne dépassera pas 4 % du pan de toitures ou par des lucarnes dont le nombre devra correspondre au strict besoin.

Les ouvertures rentrantes dites « tropéziennes » sont interdites sauf traitement architectural reconstituant virtuellement l'intégrité du pan de toiture.

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 originelle ou de recréer une nouvelle harmonie.

Les clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du secteur 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 m.
- soit d'un grillage accompagné d'une composition paysagère composée d'essences variées. La constitution de haies opaques continues est interdite.

La hauteur des clôtures est limitée à 1 m. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture, leur hauteur est limitée à 1,20 m. Les murs de soutènement doivent s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures implantées en limite séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1,50 m de hauteur par rapport au sol naturel et proposer un aspect en cohérence avec la clôture installée le long des voies et emprises publiques.

Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les constructions, notamment par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Ainsi, les mouvements de terrain [déblais (D) et remblais (R)] nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins et sont limités :

- Pour les parcelles dont la pente moyenne est inférieure ou égale à 15% : $D + R = 1 \text{ m}$ et $R \text{ maxi} = 0.8 \text{ m}$ et $D \text{ maxi} = 0,8 \text{ m}$;
- Pour les parcelles dont la pente est supérieure à 15% : $D + R = 2 \text{ m}$ et $R \text{ maxi} = 1,3 \text{ m}$ et $D \text{ maxi} = 1 \text{ m}$.

Les tertres sont interdits.

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

Des mouvements plus importants sont admis s'ils sont en rapport avec des travaux liés à des projets globaux de gestion et de protection contre les inondations.

Les équipements techniques

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 UE 12 : STATIONNEMENT

Principe :

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

Le stationnement sera réalisé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation ou intégré à ces dernières.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3.

Modalités de mise en œuvre :

Pour les constructions à usage de logement il sera exigé au minima 1 place de stationnement par 50 >m² de surface de plancher, toute tranche commencée étant prise en compte. Au moins une place sera conçue de manière à être directement accessible depuis la voie de desserte des constructions et hors accès au garage.

Pour les constructions à usage de logement individuel groupé et individuel collectif, il sera exigé 2 places de stationnement par logement, dont 50% conçus de manière à être directement accessibles depuis la voie de desserte des constructions.

Pour les logements sociaux collectifs, il sera exigé 1 place de stationnement par logement dont 60% conçus de manière à être directement accessibles depuis la voie de desserte des constructions.

Néanmoins, selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

Stationnement des cycles

Dans le cas de constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public, un local, ou de simples emplacements extérieurs clôturables, affectés aux deux roues, doivent être prévus. Ces emplacements doivent être de plain-pied.

Sans pouvoir être inférieure à 4 m², leur surface minimale est de 1 m² par 75 m² de surface hors oeuvre nette créée + 1 m² supplémentaire par tranche de 50 m² de surface hors oeuvre nette créée pour les habitations, et selon les besoins pour les autres affectations.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Objectif : Amélioration du cadre de vie, insertion de la construction dans le site, gestion de l'eau (limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols).

Règle générale :

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation et au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il est souhaitable d'utiliser des essences régionales.

Les espaces non imperméabilisés devront représenter au moins 20% du terrain d'assiette. Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du POS ;

- d'équipements collectifs d'intérêt général ;
- des parcelles où l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dépasse 70%.

Pour les projets d'ensemble (lotissement, ZAC...), un plan d'espaces verts et de plantations sera exigé.

Rappel : Sur la zone UE le PLU identifie des Espaces ou arbres isolés remarquables protégés au titre de l'article L-130 -1 et suivants du Code de l'Urbanisme (voir plan de zonage).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé – Loi ALUR du 26 mars 2014.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone US

CARACTERE DE LA ZONE

Description

La zone US correspond au secteur où sont localisés les principaux équipements sportifs et de loisirs et le collège le long du Rupt.

Objectifs de développement

Confirmation de cette vocation.

Rappel :

Certains secteurs de la zone sont exposés au risque inondation. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) du Doubs-Allan précise l'amplitude des risques et les règles qui s'imposent au présent règlement (joint en annexe du PLU).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels :

Sont soumis à déclaration :

- ✓ L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles.

Sont soumis à autorisation :

- ✓ Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés non classés au PLU :

- ✓ Ils restent soumis aux dispositions du Code forestier en ce qui concerne le défrichement.

ARTICLE US 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis :

1. les équipements liés à l'enseignement.
2. les installations, équipements et constructions liés aux activités culturelles, sportives, de loisirs (compris les installations sanitaires qui leur sont liées) et les constructions ou installations liées à l'enseignement, ainsi que le stationnement des véhicules lié aux besoins.
3. Les installations et les équipements d'intérêt public, de type transport d'énergie, antennes, aménagements de loisirs, travaux et affouillement liés à l'aménagement de voiries.

Rappel :

Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du CDU, à celles de l'article R111- 2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs soumis à risque inondation, par exemple.

ARTICLE US 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations non mentionnées à l'article US1.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE US 3 : ACCES ET VOIRIE****1. Accès**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2. Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et des dimensions adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies en impasse, dès lors qu'elles dépassent un linéaire de 30 m, 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 US 4 : DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

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.

Les principes généraux du règlement en vigueur au moment de l'approbation du PLU 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 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.

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 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 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.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE US 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE US 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Mise en œuvre

R = recul d'implantation de tout point de la façade par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale.

Règle générale

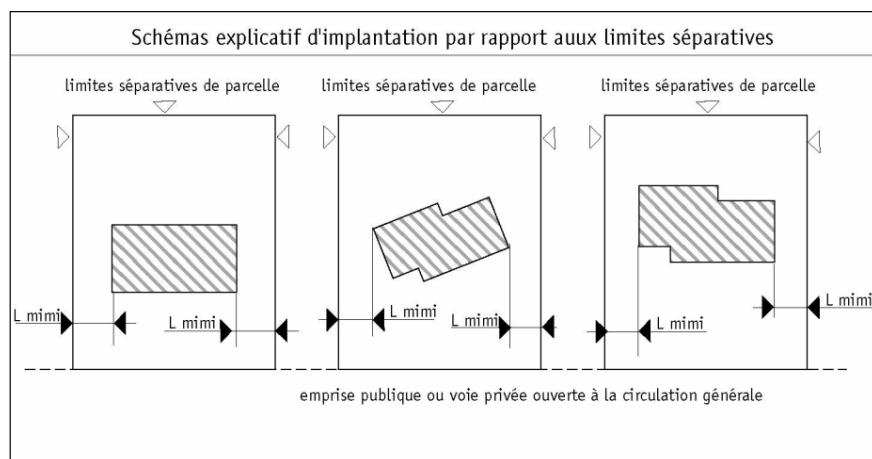
R = 5 m au minimum.

ARTICLE US 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mise en œuvre :

L = recul d'implantation de tout point de la façade par rapport à la limite séparative.

H = hauteur la plus grande de la construction calculée par rapport à sa projection verticale sur le TN avant travaux.



Règle générale :

Par rapport aux limites qui sont aussi des limites de zones : $L = H$ et $L = 7$ m au minimum.

Par rapport aux autres limites : Soit $L = 0$, soit $L = H$ et $L = 7$ m au minimum.

ARTICLE US 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Règle générale :

Entre deux constructions, il devra être ménagé un recul permettant 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 US 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE US 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère ne doit pas être supérieure à 12 m.

Toutefois, un dépassement est autorisé en cas d'impératifs fonctionnels dûment justifiés.

ARTICLE US 11 : ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que 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, 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. Cette intégration n'interdit pas l'affirmation du caractère des constructions à usage d'équipements publics.

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'équilibre des paysages.

Les matériaux et les couleurs

Le choix des matériaux et des couleurs doit être fait selon les caractéristiques du site dans lequel la construction s'insère 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.

Equipement technique

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 US 12 : Stationnement

1. – Stationnement des véhicules.

Principe :

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

Le stationnement sera réalisé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation ou intégré à ces dernières.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3.

Modalités de mise en œuvre :

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

Pour les logements liés aux équipements collectifs, il est imposé un minimum de 1,3 places par logement.

2. – Stationnement des cycles

Pour les équipements recevant du public, un local, ou de simples emplacements extérieurs clôturables, affectés aux deux roues, doivent être prévus. Ces emplacements doivent être de plain-pied.

ARTICLE US 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

La ripisylve du ruisseau du Rupt repérée sur la plan de zonage (l'article L- 123-1-7 du code de l'urbanisme) devra être préservée ou reconstituée, notamment après de réalisation des travaux de protection contre les crues.

Rappel : Sur la zone US le PLU identifie des Espaces ou arbres isolés remarquables protégés au titre de l'article L-130 -1 et suivants du Code de l'Urbanisme (voir plan de zonage).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 14 : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé – Loi ALUR du 26 mars 2014.

CARACTERE DE LA ZONE

Description

La zone UY est destinée à l'accueil des activités artisanales, industrielles, commerciales et d'entrepôts soumises ou non à déclaration préalable.

Elle comprend **le secteur UYa** correspondant aux terrains S.N.C.F. destinés à l'accueil de bâtiments et d'entrepôts liés à l'activité ferroviaire et dont le caractère est à la fois celui de la zone urbaine U et celui d'une zone d'activités.

Objectif de développement

Confirmation de cette vocation.

Rappel :

Certains secteurs de la zone sont exposés au risque inondation. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) du Doubs-Allan précise l'amplitude des risques et les règles qui s'imposent au présent règlement (joint en annexe du PLU).

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

Rappels :

Sont soumis à déclaration :

- ✓ l'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles.

Sont soumis à autorisation :

- ✓ les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés non classés au PLU :

- ✓ ils restent soumis aux dispositions du code Forestier en ce qui concerne le défrichement.

ARTICLE UY-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Les constructions et installations, classées ou non, à usage artisanal, industriel, commercial, d'entrepôts, de bureaux et de services, soumises ou non à déclaration préalable.

Dans le secteur UYa ces constructions sont admises sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UY2.

2. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements industriels édifiés dans la zone et à condition qu'elles soient composées avec le bâtiment d'activité.
3. Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités.
4. Les installations d'intérêt public compatible avec la vocation de la zone.
5. les reconstructions après sinistre.

6. Les travaux, aménagements et ouvrages à condition qu'ils aient pour vocation la protection contre les inondations dans le cadre de projets globaux de gestion et de protection contre les inondations.
7. Les exhaussements du sol ne sont autorisés que pour permettre le raccordement de la construction au terrain naturel :
 - La hauteur de ces exhaussements ne doit pas dépasser le niveau du plancher le plus bas, situé au-dessus du terrain naturel. Ce raccordement réalisé sous forme d'aménagement paysager, se situera au dessous d'une ligne de pente à 25%, le point le plus haut de cette ligne se situant à 4 m, au maximum, de deux façades, au plus, du bâtiment.
 - De plus, lorsque la majeure partie des parcelles déjà bâties ont été remblayées, un remblaiement, n'excédant pas 0,30 m, pourra être admis à condition qu'il ne porte que sur la périphérie immédiate de la construction sur une distance de 4 m sur deux façades et de 2 m sur les autres, le raccordement au terrain naturel devant se situer en dessous d'une ligne de pente à 25%.
 - Ou lorsqu'ils sont en relation avec des travaux, aménagements ou ouvrages liés à la protection des lieux habités dans le cadre de projets globaux de gestion et de protection contre les inondations.

Rappel :

Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du CDU, à celles de l'article R111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs soumis à risque inondation, par exemple.

ARTICLE UY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations non mentionnées à l'article UY1 et notamment les habitations non liées aux activités.

Tout dépôt inflammable à moins de 20 m du domaine public ferroviaire et tout dépôt non inflammable à moins de 5 m du domaine public ferroviaire.

Dans le secteur UYa les créations et extensions des établissements classées ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère et les infrastructures de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY-3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2- Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie suffisante.

Celle ci doit avoir des caractéristiques techniques et des dimensions adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies en impasse, dès lors qu'elles dépassent un linéaire de 30 m, 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 UY-4 : DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

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.

Les principes généraux du règlement en vigueur au moment de l'approbation du PLU sont 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 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.

Inversement chaque fois que l'abonné souhaitera disposer d'une pression de service inférieure à celle normalement disponible sur le réseau public, il lui appartiendra de mettre en place, après compteur et à ses frais, un réducteur de pression.

En cas d'activité polluante et notamment pour les établissements classés, et d'une manière générale, chaque fois que l'activité industrielle pourra présenter un risque de contamination du réseau public de distribution d'eau potable, un disconnecteur à zone de pression réduite devra être installé sur le branchement particulier aux frais du pétitionnaire.

2. Assainissement :

a) Eaux usées domestiques

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.

La partie privative des branchements particuliers sera réalisée suivant les directives du concessionnaire et par une entreprise agréée par ce dernier, en particulier, le plan d'évacuation des eaux usées devra obligatoirement être soumis à la CAPM par accord préalable, avant tout commencement de réalisation. Les matériaux seront de même nature que ceux utilisés sur le domaine public et les canalisations posées seront vérifiées sur toutes les longueurs enterrées et selon les techniques en vigueur (inspection télévisée, épreuves d'étanchéité à l'air...) avant toute mise en service.

Le bureau d'hygiène de la CAPM contrôlera la nature des rejets et s'il y a lieu, les installations de prétraitement.

b) Eaux usées industrielles

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.

c) 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 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 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 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

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

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

Ce recul est ramené à 6 mètres dans le secteur UYa sauf si l'implantation est imposée par des techniques impératives d'activités.

Des reculs autres que ceux définis au paragraphe 1 peuvent être imposés aux carrefours, dans les courbes au débouché des voies de manière à assurer la sécurité.

ARTICLE UY-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction sur la limite séparative est autorisée.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone destinée à l'habitat, une marge de recul minimum de 5 mètres doit être respectée.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec le domaine public ferroviaire, les servitudes d'utilité publique relatives aux chemins de fer s'appliquent : aucune construction ne peut être érigée à moins de 2 m de cette limite.

En cas de recul, celui-ci est au minimum de 5 mètres, à moins que, ponctuellement, la configuration de la limite séparative nécessite une implantation dans la bande de recul.

ARTICLE UY-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

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

ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximum est de 80 %.

ARTICLE UY-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère ne doit pas être supérieure à 10 mètres.

Toutefois, un dépassement est autorisé en cas d'impératifs fonctionnels.

ARTICLE UY-11 : ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que 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

La zone UY accueillant des activités industrielles, artisanales se caractérise par une grande variété typologique. Dans cette zone, l'objectif principal est l'insertion du projet dans son environnement.

Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) sont interdits. Toutefois, des mouvements peuvent être admis dès lors qu'ils sont consécutifs de contraintes techniques démontrées, ou dans le cadre de travaux liés à des projets globaux de gestion et de protection contre les inondations.

Equipement technique

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

1. – Stationnement des véhicules

Principe :

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

Le stationnement sera réalisé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation ou intégré à ces dernières.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3.

Modalités de mise en œuvre :

Le stationnement devra répondre aux besoins liés au fonctionnement des installations et constructions (employés et visiteurs...).

Le traitement paysager (plantations) des aires de stationnement est obligatoire et doit être effectué en fonction du contexte paysager (pour le choix des essences, se reporter à la liste proposée en annexe du présent règlement).

2. – Stationnement des cycles

Pour les équipements recevant du public, un local, ou de simples emplacements extérieurs clôturables, affectés aux deux roues, doivent être prévus. Ces emplacements doivent être de plain-pied.

ARTICLE UY-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences régionales.

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables aux circulations et stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences régionales.

Il est souhaitable d'utiliser des essences régionales.

Rappel :

Sur la zone UY le PLU identifie des espaces ou arbres isolés remarquables protégés au titre de l'article L-130 -1 et suivants du Code de l'Urbanisme (voir plan de zonage).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY14 : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé – Loi ALUR du 26 mars 2014.

CARACTERE DE LA ZONE

Description :

La zone UZ est destinée à l'accueil des activités artisanales, industrielles, commerciales et d'entrepôts soumises ou non à autorisation ou à déclaration préalable.

Les bâtiments de l'ex usine ont été réhabilités et accueillent aujourd'hui de nouvelles entreprises.

Objectifs de développement :

Confirmer cette vocation.

Rappels : Certains secteurs de la zone sont exposés au risque inondation. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) du Doubs-Allan précise l'amplitude des risques et les règles qui s'imposent au présent règlement (joint en annexe du PLU).

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

Rappels :

Sont soumis à déclaration :

- ✓ l'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles.

Sont soumis à autorisation :

- ✓ les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés non classés au PLU :

- ✓ ils restent soumis aux dispositions du code Forestier en ce qui concerne le défrichement.

ARTICLE UZ-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UZ, les occupations et utilisations du sol indiquées ci-dessous sont admises sous réserve de la réalisation préalable d'aménagements et d'ouvrages visant, d'une part, à éviter tout risque d'aggravation des effets des crues de l'Allan à l'amont ou à l'aval de la zone, d'autre part, à protéger celle-ci des inondations provoquées par des crues de temps de retour centennal au moins.

Occupations et utilisations du sol admises sous réserve :

Les constructions et installations, classées ou non, à usage artisanal, industriel, commercial, d'entrepôts, de bureaux et de services, soumises ou non à autorisation ou à déclaration préalable ;

Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements industriels édifiés dans la zone et à la condition qu'elles soient composées avec le bâtiment d'activité ;

Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités ;

Les installations d'intérêt public compatibles avec la vocation de la zone ;
Les reconstructions après sinistre.

Rappel :

Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du CDU, à celles de l'article R111- 2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs soumis à risque inondation, par exemple.

ARTICLE UZ-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations non mentionnées à l'article UZ1 et notamment les habitations non liées aux activités.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ-3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

2 - Voirie ouverte à la circulation publique

a) les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement.

Les accès individuels nouveaux sont interdits et les débouchés de voie nouvelle sur la RD 463 (ex RN 463) doivent être aménagés de façon à assurer la sécurité des usagers accédant à la zone et à ceux de la RD 463.

b) les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

ARTICLE UZ-4 : DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

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.

Les principes généraux du règlement en vigueur au moment de l'approbation du PLU sont 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 à ceux normalement disponibles sur le réseau public devra être équipée, après compteur, d'une installation de surpression à charge de l'acquéreur.

Inversement, chaque fois que l'abonné souhaitera disposer d'une pression de service inférieure à celle normalement disponible sur le réseau public, il lui appartiendra de mettre en place, après compteur et à ses frais, un réducteur de pression.

En cas d'activité polluante et notamment pour les établissements classés, et d'une manière générale, chaque fois que l'activité industrielle pourra présenter un risque de contamination du réseau public de distribution d'eau potable, un disconnecteur à zone de pression réduite devra être installé sur le branchement particulier aux frais du pétitionnaire.

2. Assainissement :

a) Eaux usées domestiques

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.

La partie privative des branchements particuliers sera réalisée suivant les directives du concessionnaire et par une entreprise agréée par ce dernier, en particulier, le plan d'évacuation des eaux usées devra obligatoirement être soumis à la CAPM par accord préalable, avant tout commencement de réalisation. Les matériaux seront de même nature que ceux utilisés sur le domaine public et les canalisations posées seront vérifiées sur toutes les longueurs enterrées et selon les techniques en vigueur (inspection télévisée, épreuves d'étanchéité à l'air...) avant toute mise en service.

Le bureau d'hygiène de la CAPM contrôlera la nature des rejets et s'il y a lieu, les installations de prétraitement.

b) Eaux usées industrielles

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.

c) 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 UZ-5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour les constructions nouvelles, un recul minimum de 5 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour les reconstructions ou extensions de bâtiment existant et ne respectant pas la règle ci-dessus, le recul minimum exigé sera celui du bâtiment existant.

ARTICLE UZ-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative de parcelle affectée à l'habitat, telle que définie au plan de zonage du PLU doit être de 20 mètres au minimum.

Pour les constructions nouvelles, est imposé un recul minimum de :

- 3 mètres lorsque la hauteur du bâtiment, telle que définie à l'article UZ10, est inférieure ou égale à 9 mètres,
- 5 mètres lorsque la hauteur du bâtiment est supérieure à 9 mètres.

Pour les reconstructions ou extensions de bâtiment existant, le recul minimum pourra être identique à celui du bâtiment initial.

Entre la R.D.463 et les alignements formés par les façades Ouest des bâtiments existants, les constructions nouvelles et extensions de bâtiments existants sont interdites, sauf si elles sont nécessitées par des contraintes exceptionnelles et à condition qu'elles soient de hauteur et d'emprise limitées.

ARTICLE UZ-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

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

ARTICLE UZ-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UZ-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ne doit pas être supérieure à 15 mètres.

Pour les reconstructions ou extensions de bâtiment existant de hauteur supérieure à 15 mètres, la hauteur maximum autorisée sera celle du bâtiment initial.

Toutefois, dans tous les cas, un dépassement est autorisé en cas d'impératifs fonctionnels.

ARTICLE UZ-11 : ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UZ-12 : STATIONNEMENT

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

De plus, les emplacements nécessaires aux opérations de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus en dehors des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UZ-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences régionales.

Les surfaces libres de toutes constructions ou installations doivent être plantées et convenablement entretenues. Il est recommandé dans tous les cas d'activités particulières de créer des plantations d'arbres de haute tige.

Rappel : Sur la zone UZ le PLU identifie des Espaces ou arbres isolés remarquables protégés au titre de l'article L-130 -1 et suivants du Code de l'Urbanisme (voir plan de zonage).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UZ1 14 : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé – Loi ALUR du 26 mars 2014.

CARACTERE DE LA ZONE

Description

La zone AU regroupe des secteurs naturels pas ou peu construits, équipés ou non, et qui sont destinés à recevoir des extensions urbaines dans le cadre d'un aménagement cohérent. Principalement réservées pour l'habitat elles pourront accueillir ponctuellement des activités commerciales et/ou de services, artisanales et tertiaire.

Et, comme le stipule l'article R 123-6 du code de l'urbanisme : « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ».

La zone AU2 s'inscrit sur des espaces boisés soumis au régime forestier (servitude d'utilité publique A1). Une procédure de distraction devra être conduite préalablement à son urbanisation. La compensation au titre du régime forestier (servitude d'utilité publique A1) se fera par la soumission du secteur boisé situé au dessus de la route de Dung. Cette procédure de soumission se fera conjointement à la distraction. La compensation au titre du défrichement est d'ores et déjà prise en compte dans le PLU qui a classé le plateau de Chataillon en zone N.

Objectifs de développement

- Permettre la diversification des différents types d'habitat.
- Respecter les spécificités des différents secteurs tout en tenant compte des contraintes de fonctionnement, de la nécessaire gestion économe du territoire.

L'urbanisation de cette zone est soumise à la réalisation d'une étude paysagère préalable dont l'objectif est d'identifier les arbres les plus intéressants qui pourraient être conservés sans mettre en péril la sécurité des futurs habitants.

Ainsi l'aménagement de chaque zone est subordonné à l'établissement d'un schéma d'ensemble portant sur la totalité de sa surface, qui sera établi par la commune ou par le pétitionnaire, préalablement au démarrage de l'urbanisation. L'urbanisation pourra être réalisée par tranches successives dans le respect du schéma global d'organisation.

En outre, les différents secteurs de la zone AU doivent être urbanisés selon une organisation et des formes urbaines adaptées à leur environnement immédiat et aux objectifs poursuivis par la commune pour obtenir un développement urbain équilibré. Ainsi, la zone AU comprend trois secteurs :

Un secteur AU1 au lieu dit « La côte du Bas » situé dans le tissu pavillonnaire de la colline des Brusses. Ce site, compte tenu de sa pente est un secteur visuellement sensible (exposé aux vues externes).

Un secteur AU2 « la feuillée » situé sur la colline des Brusses à l'arrière du château d'eau ;

Un secteur AU4 à l'arrière de la rue du mont Bart.

Nota : La zone AU2 fait L'aménagement de certains secteurs est conditionné à la réalisation de dispositifs pour l'alimentation en eau (par exemple à la pose d'un sur presseur) à charge du pétitionnaire (voir annexes sanitaires).

Rappel : Certains secteurs de la zone sont pour partie exposés au risque inondation. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) du Doubs et de l'Allan dans le pays de Montbéliard et du Rupt sur la commune de Bart précise l'amplitude des risques et les règles qui s'imposent au présent règlement (joint en annexe du PLU). Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du CDU, à celles de l'article R111- 2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques.

Le secteur est recensé dans l'atlas des secteurs à risques « mouvements de terrain » (voir article AU 5 et Annexe n° 9 du dossier d'annexes).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

Sont soumis à déclaration :

- ✓ L'édification de clôtures autres que celle liées à des activités agricoles.

Sont soumis à autorisation :

- ✓ Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés non classés au PLU :

- ✓ Ils restent soumis aux dispositions du code forestier en ce qui concerne le défrichement.

Les démolitions :

- ✓ Elles sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les opérations d'habitat groupé, les lotissements, les associations foncières urbaines, les Z.A.C. ainsi que les équipements annexes, commerces et services qui sont leur complément naturel, à condition :

- qu'elles constituent une tranche s'intégrant dans un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone à moins qu'elles ne portent sur l'ensemble de la zone et aient été l'objet d'une étude d'organisation de l'ensemble de la zone.
- que les équipements correspondant au programme soient conçus par l'aménageur en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.
- les créations et extensions des installations classées ou non à condition qu'elles n'entraînent aucun danger, inconvénient et nuisance incompatibles avec le caractère de la zone et que leurs exigences de fonctionnement, à l'ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voies et l'assainissement.

Les occupations et utilisations du sol à vocation commerciale, de service à la personne, tertiaire ou artisanal sous condition d'être compatible avec l'habitat et intégrées à un bâtiment accueillant également de l'habitat et sous condition que la surface de plancher affectée à ces usages n'excède pas 150 m².

Les installations soumises à l'autorisation préalable prévue par la loi du 19 juillet 1976 à condition qu'elles soient liées à la climatisation des immeubles et qu'elles respectent les mêmes conditions que ci-dessus en ce qui concerne la protection du voisinage.

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions lorsqu'ils sont rendus obligatoires en raison d'impératifs techniques dus à la nature des terrains et les autres installations et travaux divers jugés compatibles avec les dispositions du PLU.

Toutefois, les exhaussements et affouillements du sol seront limités au maximum afin de limiter les impacts des mouvements de terre et de la nouvelle construction dans le paysage et ce notamment dans le secteur AU1.

La construction de garages de surface sous condition de leur bonne intégration sur le terrain naturel et que le linéaire de façades n'excède pas 7,5 m.

Les équipements publics jugés compatibles avec le PLU.

ARTICLE AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont notamment interdits :

1. 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.
2. La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole.
3. Les immeubles affectés à l'usage exclusif d'activité qu'elle soit artisanale, commerciale ou tertiaire.
4. Les terrains de camping sauvage et de caravanage.
5. Les dépôts et stockages de toute nature (ferraille, déchets, vieux matériaux, carcasses de voiture...).
6. Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article L.443 et R. 443.13. 2° du Code de l'Urbanisme.
7. Les garages de surface en bande sauf dans les conditions prévues à l'article AU2.
8. Les entrepôts commerciaux, à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article 29.
9. Les affouillements et exhaussement du sol qui ne seraient pas rendus obligatoires en raison des caractéristiques du terrain d'assiette, à l'exception de ceux autorisés dans l'article AU 1.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE AU-3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2- Voirie

Règle générale :

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et des dimensions adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Précision :

Les voies en impasse, dès lors qu'elles dépassent un linéaire de 30 m, 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 AU-4 : DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

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.

Les principes généraux du règlement en vigueur au moment de l'approbation du PLU 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 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.

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 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 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.

3.- Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3, 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE AU-5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

A défaut de porter sur l'ensemble de la zone, toute opération doit pouvoir justifier d'une intégration dans l'ensemble de la zone, notamment en ce qui concerne les éléments viaires.

Dans les secteurs AU1 et AU2 la nature des sols constitués de moraines, groises, éboulis et dépôts superficiels sur versants non marneux susceptibles de glisser lors de travaux de terrassements nécessitent de réaliser une étude géotechnique avant l'urbanisation.

Compte tenu de la pente des terrains dans le secteur AU1 les surfaces de plates formes seront limitées aux besoins les plus stricts. Ainsi pour créer les surfaces planes nécessaires au strict fonctionnement des constructions, le terrain sera plutôt « travaillé » par terrasses successives.

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

Objectif de la règle : Organiser les constructions dans l'espace.

Mise en œuvre :

R = recul d'implantation de tout point de la façade par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale.

Règle générale :

R = 4 m au minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique pour les garages dont l'entrée est ouverte sur les dites voies.

Exceptions :

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.

La distance de 4m pourra exceptionnellement être ramenée à 2m, voire à l'alignement en cas de nécessité : terrain en pente par exemple, rendant difficiles les accès au logement ou au garage.

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

Objectif de la règle :

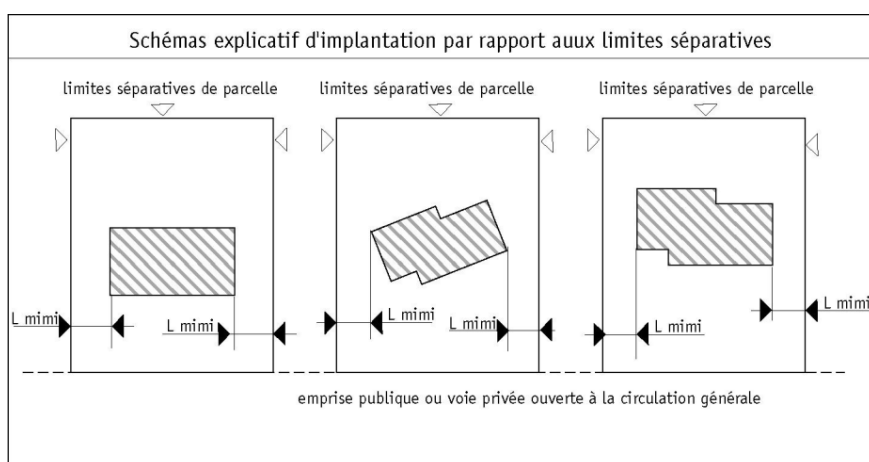
Permettre le regroupement des constructions et ainsi limiter l'étalement des constructions pour autoriser des imbrications entre le végétal et le bâti plus significatives.

Permettre une légère densification des formes urbaines.

Mise en œuvre :

L = recul d'implantation de tout point de la façade par rapport à la limite séparative.

H = hauteur maximum de tout point de la façade la plus proche du nouveau bâtiment de la limite parcellaire.



Règle générale :

Pour les limites séparatives qui ne sont pas des limites de zone : $L = H/2$ et $L = 4$ m au minimum.

Exceptions :

Pour les limites qui ne sont pas des limites de zone :

- **Les constructions pourront s'implanter sur limite séparative :**
 - dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé (lotissement, permis groupé).
 - contre un (ou des) bâtiment(s) existant(s) déjà implanté(s) en limité.

Pour des volumes répondant aux conditions suivantes :

- La hauteur maximum ne doit pas dépasser 5.5 m.
- Le faîtage ne doit pas être placé sur la limite, sauf s'il ne dépasse pas la hauteur maximum de 4 m.
- et sous condition que le linéaire bâti implanté sur limite ne dépasse 8 m.
- **Dans le secteur AU 3, $L = H/2$ et $L = 3$ m au minimum.**

Pour les limites séparatives qui sont des limites de zone :

- ✓ l'implantation sur limite séparative est autorisée pour des volumes annexes répondant aux conditions suivantes :
 - la hauteur maximum ne doit pas dépasser 4 m pour le mur pignon et 3 m pour le mur gouttereau (3 m en cas de toiture-terrasse).
 - l'emprise au sol ne saurait excéder 25 m².
 - le faîtage ne doit pas être placé sur la limite, sauf s'il ne dépasse pas la hauteur maximum de 4 m.

Dans le secteur AU 3 : $L = H/2$ et $L = 3$ m au minimum.

ARTICLE AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Règle générale :

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans le respect de l'article R 111-16 du Code de l'urbanisme : « Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les « pièces principales » ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade. »

En outre, les constructions ou parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 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 AU-9 : EMPRISE AU SOL

Objectif de la règle : Constituer une forme urbaine qui ménage des interpénétrations entre le bâti et la structure végétale préexistante ou à créer.

Mise en œuvre

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume COhors œuvre du bâtiment. Les débords de toitures et éléments de façade en saillies de moins de 50 cm ne sont pas pris en compte.

Règle générale :

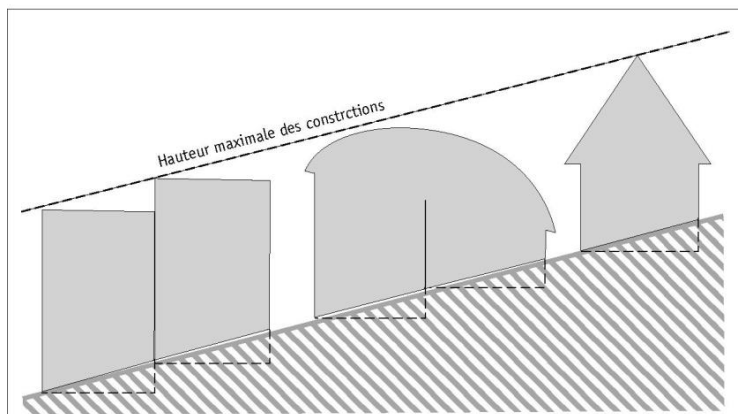
AU1 : Coefficient d'emprise au sol est limité à 0,35

AU2 : Coefficient d'emprise au sol est limité à 0,4

AU4 : Coefficient d'emprise au sol est limité à 0,45

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Objectif de la règle : Assurer l'harmonie des constructions entre elles et dans leur environnement tout en permettant la densification.



Règle générale :

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point mesuré à partir du terrain naturel avant travaux situé à son aplomb ne doit pas dépasser 10 m.

Le niveau du 1er plancher pourra être admis à une altimétrie de + ou – 0,8 m par rapport au TN avant travaux.

Un plancher dans les combles.

Exceptions :

Dans le secteur AU2 La différence de niveau entre tout point de la construction et le point mesuré à partir du terrain naturel avant travaux situé à son aplomb ne doit pas dépasser 12 m et R + 2 si toiture terrasse.

ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que 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 et du paysage dans lequel elles s'insèrent ;
- des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Lors du dépôt de permis de construire le pétitionnaire devra fournir les éléments nécessaires à l'appréciation de l'insertion de la nouvelle construction dans l'environnement.

La volumétrie

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

La longueur de la plus grande des façades n'excèdera pas 18 m.

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 ;
- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction.

Les toitures

Il n'est pas imposé de type de toiture particulier, le choix de ce dernier sera guidé par un souci d'intégration dans le paysage naturel et/ou urbain.

Les toitures des nouvelles extensions devront :

- soit respecter la pente de la toiture de la construction d'origine (ou une valeur la plus proche possible).
- soit participer à l'intégration de l'extension à la volumétrie générale du bâtiment.

L'éclairage des combles sera privilégié par les pignons et complété par des fenêtres « rampantes » dont la surface cumulée ne dépassera pas 4 % du pan de toitures ou par des lucarnes dont le nombre devra correspondre au strict besoin.

Les ouvertures rentrantes dites « tropéziennes » sont interdites, sauf traitement architectural reconstituant virtuellement l'intégrité du pan de toiture.

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 originelle ou de recréer une nouvelle harmonie.

Les clôtures

Par leur aspect, leur proportion les clôtures doivent participer à l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement et le paysage.

Les clôtures implantées sur rue ou le long des voies ouvertes à la circulation générale

Pour des raisons d'intégration paysagère les clôtures doivent être constituées d'un grillage accompagné d'une composition paysagère située en avant plan côté rue et composée d'essences variées.

La hauteur des clôtures est limitée à 1 m. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture, leur hauteur est limitée à 1,20 m. Les murs de soutènement, qui seront limités aux strictes nécessités techniques, doivent s'harmoniser avec la construction. Les murets de soubassement et la constitution de haies opaques continues sont interdits.

Clôtures implantées en limite séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1,60 m de hauteur par rapport au sol naturel et proposer un aspect en cohérence avec la clôture installée le long des voies et emprises publiques.

Nota : Les murets de soubassement sont autorisés et leur hauteur est limitée à 0,4 m.

Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les constructions, notamment par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Ainsi les mouvements de terrain [déblais (D) et remblais (R)] nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins et sont limités :

- Pour les parcelles dont la pente moyenne est inférieure à 15% : $D + R = 1$ m et $R_{\text{maxi}} = 0.5$ m et $D_{\text{maxi}} = 0.8$ m ;
- Pour les parcelles dont la pente est 15% = pente $\leq$ 30% : $D + R = 2$ m et $R_{\text{maxi}} = 1$ m et $D_{\text{maxi}} = 1$ m ;
- Pour les parcelles dont la pente est supérieure ou égale à 30% : $D + R = 2,5$ m et $R_{\text{maxi}} = 1,5$ m.

Toutefois, des mouvements plus importants pourraient être admis très ponctuellement dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou des contraintes techniques démontrées. Ils seront limités aux strictes nécessités.

Les tertres sont interdits.

Compte tenu de la pente des terrains dans le secteur AU1 les surfaces de plates formes seront limitées aux besoins les plus stricts. Ainsi pour créer les surfaces planes nécessaires au strict fonctionnement des constructions le terrain sera plutôt « travaillé » par terrasses successives.

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 AU-12 : STATIONNEMENT

Principe :

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

Le stationnement sera réalisé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation ou intégré à ces dernières.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3.

Modalités de mise en œuvre :

Pour les constructions à usage de logement, il sera exigé au minima 1 place de stationnement par 50 >m² de surface de plancher, toute tranche commencée étant prise en compte.

1\3 des places sera conçu de manière à être directement accessibles depuis la voie de desserte des constructions.

Pour les constructions à usage de logement individuel groupé et individuel collectif, il sera exigé 2 places de stationnement par logement dont 50% conçus de manière à être directement accessibles depuis la voie de desserte des constructions.

Pour les logements sociaux collectifs il sera exigé 1 place de stationnement par logement dont 60% conçus de manière à être directement accessibles depuis la voie de desserte des constructions.

Pour les équipements d'intérêt général le nombre de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération et notamment répondre aux besoins des logements liés à l'équipement et au stationnement des visiteurs ponctuels. Néanmoins, selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

Stationnement des cycles

Dans le cas de constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public, un local, ou de simples emplacements extérieurs clôturables, affectés aux deux roues, doivent être prévus. Ces emplacements doivent être de plain-pied.

Sans pouvoir être inférieur à 4 m², leur surface minimale est de 1 m² par 75 m² de surface hors oeuvre nette créée + 1 m² supplémentaire par tranche de 50 m² de surface hors oeuvre nette créée pour les habitations, et selon les besoins pour les autres affectations.

ARTICLE AU-13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Objectif :

Amélioration du cadre de vie, insertion de la construction dans le site, gestion de l'eau (limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols).

Règle générale :

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation et au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il est souhaitable d'utiliser des essences régionales.

Les espaces non imperméabilisés devront représenter au moins 20% du terrain d'assiette.

Pour les projets d'ensemble (permis groupés, lotissement, ZAC...), un plan d'espaces verts et de plantations sera exigé.

Dans le secteur AU4 les lisières forêt/urbanisation future devront faire l'objet d'un traitement paysager particulier (strate arborescente/manteau arbustif/ourlet herbeux).

La ripisylve du ruisseau du Rupt repérée sur la plan de zonage (l'article L- 123-1-7 du code de l'urbanisme) devra être préservée ou reconstituée, notamment après de réalisation des travaux de protection contre les crues.

Rappel :

Sur la zone AU le PLU identifie des Espaces ou arbres isolés remarquables protégés au titre de l'article L- 130 -1 et suivants du Code de l'Urbanisme (voir plan de zonage).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé – Loi ALUR du 26 mars 2014.

CARACTERE DE LA ZONE

Description

La zone A regroupe les espaces naturels ouverts encore cultivés situés sur le haut de la colline des Brusses en limite de la commune de Sainte-Suzanne.

Objectif de développement

Maintenir le caractère de ces espaces.

Le règlement a donc pour but de favoriser les occupations ou utilisations du sol permettant d'assurer l'entretien de ces espaces et d'interdire celles portant atteinte à la vocation dominante de la zone.

Nota : ce secteur est identifié dans l'atlas des secteurs à risque « mouvement de terrain ».

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels :

Sont soumis à déclaration :

- ✓ L'édification de clôtures autres que celle liées à des activités agricoles.

Sont soumis à autorisation :

- ✓ Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés non classés au PLU :

- ✓ Ils restent soumis aux dispositions du code forestier en ce qui concerne le défrichement.

Les démolitions :

- ✓ Elles sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et installations non prévues à l'article A2 et notamment les lotissements, les campings et caravanings.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous condition de leur bonne intégration dans le site :

Les constructions ou installations reconnues comme nécessaires à l'activité agricole et à l'entretien des espaces y compris les constructions ayant pour fonction l'abri des animaux dans la limite d'une emprise de 80 m² ;

Les constructions légères de type abris de jardin familiaux dans la limite d'une surface totale de 30 m² d'un seul tenant ;

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou/et les installations d'intérêt général à condition que leur implantation, leurs dimensions et leur fonctionnement soient compatibles avec le caractère de la zone et ne porte pas atteinte à la qualité des paysages ;

L'édification de clôtures autres que celles liées aux activités agricoles sont soumises à autorisation ;

Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires et liés à l'entretien des espaces devront faire l'objet d'aménagements paysagers.

ARTICLE A 3 : ACCES 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 EN EAU ET ASSAINISSEMENT

L'autorisation de construire peut être soumise à la réalisation de réseaux (eau potable, défense incendie, assainissement, électricité...), ceux-ci sont à la charge du pétitionnaire.

Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

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

Electricité, téléphone et télédiffusion

Non réglementé.

ARTICLE A 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Mise en œuvre : R = recul d'implantation par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale.

Règle générale : R = 5 m.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mise en œuvre :

L = recul d'implantation de tout point du bâtiment par rapport à la limite séparative.

H = hauteur la plus grande de la construction calculée par rapport à sa projection verticale sur le TN avant travaux.

Règle générale :

L = H au minimum.

Exceptions : Le long d'une limite séparative qui est aussi une limite de zone, L = 10 m.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

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

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point mesuré à partir du terrain naturel avant travaux situé à son aplomb ne doit pas dépasser 5 m.

Exceptions :

Au regard de contraintes particulières un dépassement de cette hauteur pourra être exceptionnellement autorisé.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel doit être assurée dans le respect des conditions de forme de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme.

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.

Les équipements techniques

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 – PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé – Loi ALUR du 26 mars 2014.

Description

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites et des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique et écologique. Cette zone comprend :

N1 : La zone correspond à la forêt communale, seules les constructions, ouvrages et infrastructures nécessaires à la stricte exploitation forestière et à l'exploitation des réseaux y sont autorisées. L'ensemble du massif est protégé au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme ;

N2 : La zone correspond d'une part aux espaces naturels de la falaise entre Bart et de Sainte-Suzanne principalement constitués de boisements et d'autre part aux espaces naturels inscrits dans le tissu urbanisé à l'échelle de la commune ou de l'agglomération.

N3 : La zone correspond aux espaces naturels ouverts qui ont une fonction de transition entre les espaces urbanisés actuels ou futurs et les espaces boisés. Ces espaces ont un rôle écologique important (écotone) et doivent donc conserver leurs caractéristiques d'espaces ouverts (prairies principalement).

N4 : La zone correspond aux espaces naturels situés dans le fond de vallée de l'Allan et dans son lit majeur. Ces espaces n'ont jamais été urbanisés du fait de leur caractère inondable. Ils n'ont pas une forte valeur écologique mais constituent un potentiel pour l'expansion des crues qu'il convient de préserver. Cette fonction hydraulique n'empêche en rien, la valorisation de ces espaces qui pourrait prendre la forme d'aménagements paysagers de type jardins.

NC : La zone NC concerne la partie du territoire principalement affectée à l'exploitation des richesses naturelles (carrière).

L'indice « I » correspond aux secteurs où peuvent être admis des aménagements à dominante loisirs et tourisme.

Objectif de développement

Préserver et protéger ces espaces.

Rappel :

Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du CDU, à celles de l'article R111- 2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs soumis à risque inondation, par exemple.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et installations non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les travaux ou ouvrages liés aux équipements d'intérêt public jugés compatibles avec la vocation de chaque secteur.

Les aménagements et travaux liés à la création de cheminements piétons et cyclables et liés à l'organisation d'activités de loisirs.

- **Dans le secteur N1 :**

Les constructions, travaux ou ouvrages liés à l'exploitation forestière ;
L'entretien des bâtiments existants sans changement de destination.

- **Dans le secteur N2 :**

Les aménagements et ouvrages destinés à la protection contre les crues.

- **Dans le secteur N3 :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les travaux d'intérêt général, notamment les aménagements destinés à la protection contre les crues ;

Les constructions ou installations reconnues comme nécessaire à l'entretien des espaces y compris les constructions ayant pour fonction l'abri des animaux dans la limite d'une emprise de 80 m² ;

Les constructions légères de type abris de jardin familiaux dans la limite d'une surface totale de 30 m² d'un seul tenant.

Les aménagements et ouvrages destinés à la protection contre les crues.

- **Dans le secteur N4 :**

Les travaux et aménagements nécessaires à l'observation de la faune et de la flore ;

Les équipements et aires de stockage nécessaires au fonctionnement et à l'entretien de l'activité voie d'eau ;

Les affouillements et exhaussements du sol, quelle que soit leur hauteur, nécessaires à la satisfaction de la réserve indiquée à l'article UZ1 ;

Les aménagements et ouvrages destinés à la protection contre les crues.

- **Dans le secteur Nc :**

L'exploitation de carrière et les bureaux ou logement de gardiennage lui étant strictement nécessaire.

- **Dans les secteurs indicés « I » :**

Les constructions et installations légères ou temporaires de type kiosque, panneaux explicatifs et informatifs destinés à la découverte pédagogique, à la connaissance, à la pratique d'activités de découverte de l'espace naturel sous condition de leur bonne insertion paysagère et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, par leur caractéristiques, leur implantation, leur dimensions et les usages engendrés. Néanmoins ces autorisations restent soumises à la réalisation d'une réserve d'eau suffisante à assurer la défense contre l'incendie de la construction dans le respect des normes en vigueur, si leur destination et leurs usages le nécessitent.

Les aménagements et travaux liés à la création de cheminements piétons et cyclables et liés à l'organisation d'activités de loisirs.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Dans les secteurs N, le nombre d'accès sur la voie publique est limité au strict minimum. En outre, les accès doivent être adaptés (dimensions et localisation) à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique ou le stationnement.

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 son revêtement afin de préserver les milieux naturels, 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 EN EAU ET ASSAINISSEMENT

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. Les règles suivantes reprennent les principes généraux du règlement d'assainissement en vigueur dans la CAPM au jour de l'approbation du PLU.

1. Eau :

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau, l'alimentation individuelle doit être assurée dans des conditions conformes aux textes en vigueur.

Toute prise d'eau 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.

2. Assainissement :

a) Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement quand il existe.

b) A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément aux textes en vigueur et à la charge du propriétaire.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Mise en œuvre :

R = recul d'implantation de tout point de la façade par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale.

Règle générale :

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

Exceptions :

Des reculs d'implantations pourront être imposés notamment au regard de contextes particuliers.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Mise en œuvre :**

L = recul d'implantation de tout point de la façade par rapport à la limite séparative.

H = hauteur la plus grande de la construction calculée par rapport à sa projection verticale sur le TN avant travaux.

Règle générale :

Pour les constructions autorisées soit $L = 0$ soit $L = 4$ m au minimum.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les constructions ou parties de constructions implantées en vis-à-vis doivent être implantées à une distance minimale permettant l'entretien des marges d'isolement et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Règle générale :**

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point mesuré à partir du terrain naturel avant travaux situé à son aplomb ne doit pas dépasser 5 m au faîtage ou à l'acrotère.

Exceptions :

Au regard de contraintes ou de conditions particulières un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que 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, d'ouvrages ou de travaux doit s'insérer dans le paysage environnant.

Equipements techniques

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 et des voies privées ouvertes à la circulation publique. 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 déterminée dans un souci d'intégration paysagère. Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales, dans le respect de la loi sur l'eau.

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Dans la zone N les roselières ou mégaphorbiaies et les ripisylves repérées sur la plan de zonage (l'article L-123-1-7 du code de l'urbanisme) devra être préservée ou reconstituée, notamment après de réalisation des travaux de protection contre les crues.

Mise en œuvre : 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 à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Les essences végétales employées doivent être locales.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion de celle-ci 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, les 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.

Rappel :

Sur la zone N le PLU identifie des espaces ou arbres isolés remarquables protégés au titre de l'article L-130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (voir plan de zonage).

ARTICLE N 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Abrogé – Loi ALUR du 26 mars 2014.

Liste des emplacements réservés (L. 123-1, 8° du C.U.)

N°	Nature de l'opération	Bénéficiaire	Terrains réservés
1	Création d'une voie de desserte pour la zone AU4 (emprise 7.5m)	Commune	
2	Création d'un chemin piéton entre la rue des Fiots et le chemin des Charrières (emprise 5m)	Commune	
3	Terrains réservés pour l'endiguement et le recalibrage du Rupt	CAPM	35, 38, 37, 55, 54, 57, 58, 60, 61, 73, 74, 75, 76, 95, 96, 98, 100, 102, 103, 116, 217, 219, 220, 267, 337, 391
4	Réserve pour la réalisation de la digue le long de l'Allan et la véloroute	CAPM	
5	Terrain réservé pour la réalisation de la véloroute	CG25	
6	Terrains réservés pour la réalisation d'une liaison douce cycles/piétons vers la vélo route (emprise 4m) et le rétablissement de l'accès véhicules (emprise 6m).	CAPM	
7	Terrain réservé pour l'extension du cimetière	Commune	<u>Section AD :</u> parcelle n°172 en totalité et n°176,177,178,181,183,184, en partie
8	Création d'un cheminement piéton dans le prolongement de la rue des Vignes (plateforme 4 m)	Commune	
9	Création d'une aire de retournement <i>Supprimé modif simplifiée approuvée le 28 sept. 2012</i>	Commune	
10	Elargissement en partie du chemin communal (Plateforme 8m) <i>Supprimé modif simplifiée approuvée le 28 sept. 2012</i>	Commune	
11	Création d'une voie reliant la rue des Brusses et le lieu-dit "Côte du Haut" (plateforme 10m)	Commune	
12	Création d'un accès entre l'allée des Charmilles et la forêt (largeur 3 m)	Commune	
13	Création d'un accès pour désenclaver les parcelles arrières impasse de la Combe (Plateforme 8m)	Commune	
14	Elargissement de l'emprise publique pour traiter l'entrée Sud du bourg (largeur 3m)	Commune	

NB : La liste des emplacements réservés (référéncée ci-dessus) est également disponible dans le PLU en vigueur en :

- **Pièce N°4 : Règlement graphique :**
 - plans de zonage de la commune au 1/2000° (Nord et Sud),
 - plan de zonage - planche d'ensemble de la commune au 1/4000°.
- **Pièce N°5 : Dossier Annexes : Annexe 1.**