

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bessoncourt

Dossier d'approbation

2- Règlement modifié

Novembre 2025



SOMMAIRE

PARTIE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN D'URBANISME	3
ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	3
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES – IMMEUBLES BÂTIS EXISTANTS – ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES	4
ARTICLE 5 – RAPPELS	4
ARTICLE 6 – ANNEXE	6
PARTIE II – ZONES U.....	7
Chapitre I : Zones U - Centre.....	8
Chapitre II : Zone U.....	14
Chapitre III : Zone U-E.....	19
Chapitre IV : Zone U-F.....	24
Chapitre V : Zone U-Li.....	26
PARTIE III – ZONES AU.....	27
Chapitre VI : Zones AU.....	28
Chapitre VII : Zones AU-E.....	30
Chapitre VIII : Zones AU-F.....	32
Chapitre IX : Zones AU-L.....	33
PARTIE IV – ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	37
Chapitre X : Zones A.....	38
Chapitre XI : Zone N.....	42

PARTIE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de Bessoncourt, représenté sur les divers plans de zonage.

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1°- Les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-1, R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du code de l'urbanisme.
- 2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Bessoncourt délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

ZONES URBAINES, DITES « ZONES U » :

- Zone U-C : elle couvre le centre du village,
- Zones U : elles couvrent les extensions récentes de l'habitat,
- Zone U-E : elle couvre la zone d'activité à dominante commerciale et tertiaire,
- Zone U-F : elle couvre le secteur bâti lié au service autoroutier,
- Zones U-Li : elles couvrent des secteurs voués aux équipements sportifs et de loisirs, exposés à un risque d'inondation.

ZONES À URBANISER, DITES « ZONES AU » :

- Zones AU : elles couvrent les zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat et comportent un secteur AU-ar, à vocation mixte habitat-artisanat-services,
- Zones AU-E : elles couvrent les zones à urbaniser à vocation d'activité,
- Zones AU-F : elles couvrent des terrains disponibles voués au service autoroutier,
- Zone AU-L : elle couvre une zone à vocation d'équipements collectifs, liés aux loisirs.

ZONES AGRICOLES, DITES « ZONES A » :

Elles couvrent les zones à agricoles.

ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES, DITES « ZONES N » :

La zone N est une zone de protection des milieux naturels et des forêts.

Elle comporte un secteur Nmh couvrant le fort de Bessoncourt, classé monument historique.

NB : Certaines de ces zones et secteurs peuvent être concernés partiellement par des risques, notamment d'inondation, signalés sur les plans de zonage par un indice « i ».

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES – IMMEUBLES BÂTIS EXISTANTS – ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

1°- « Les règles et servitudes définies par un 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 » (article L 123-1 du code de l'urbanisme).

Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2°- « Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant, n'est pas conforme aux prescriptions » (règles édictées par le présent règlement) « le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble » (article R 111-19 du code de l'urbanisme).

3°- Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris de bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements de zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

4°- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (cf. article L 111-3 al. 1 du code de l'urbanisme).

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 du code de l'urbanisme, lorsque son intérêt architectural en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (cf. article L 111-3 al. 2 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 5 – RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, en application de l'article R 421-12 d du code de l'urbanisme).
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-5 et R 130-1 du code de l'urbanisme.
- Le long des infrastructures de transports terrestres « classés bruyants » par arrêté préfectoral du 17 mars 1999, les constructeurs doivent respecter la réglementation en vigueur en matière d'isolement acoustique.

Archéologie :

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont entrées en vigueur : loi n° 2001-44 du 17/01/2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 01/08/2003 – Décret d'application n° 2002-89 du 16/01/2002, modifié par le décret n° 2004-490 du 03/06/2004.

Conformément à l'article 1 du décret n° 2002-89, modifié par l'article 4 du décret n° 2004-490 du 03/06/2004, la saisine du Préfet de Région est obligatoire pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement :

- o les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) créées en application de l'article L 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- o les opérations de lotissement régies par l'article R 315-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- o les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3 du code de l'urbanisme ;

- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement ;
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L 621-9 du code du patrimoine.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou autorisations d'installation de travaux divers) donneront lieu à une saisine du Préfet de Région lorsqu'elles seront effectuées dans des zones délimitées par arrêté du Préfet de Région et/ou lorsqu'elles porteront sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes.

Outre les saisines obligatoires, de façon transitoire, les dispositions du Décret du 05/02/1986 (désormais abrogé) continuent de s'appliquer jusqu'à la parution des arrêtés de zonages. On se reportera utilement aux POS (aujourd'hui PLU) et aux Cartes Communales, document d'urbanisme pour lequel le Service Régional d'Archéologie, dans le cadre des consultations, a été amené à communiquer un certain nombre d'information sur l'état des connaissances sur le patrimoine archéologie – au moment de l'enquête – dans le cadre du porter à connaissance.

Enfin, en application du titre III de la Loi du 27/09/1941, validée, réglementant les découvertes fortuites, toutes découvertes de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du code pénal en application de la Loi n° 80-832 du 15/07/1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Risques naturels :

- **Inondation** : le territoire communal est concerné par le Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) du bassin de la Bourbeuse (le long de l'Autruche et de la Madeleine) approuvé par arrêté préfectoral n°1870 du 13 septembre 2002. La révision et l'extension de ce document ont été prescrites par le Préfet du Territoire de Belfort par arrêté préfectoral du 20 décembre 2012. Le PPRI figure en annexe du PLU au titre des servitudes d'utilité publique (SUP).

- **Sismicité** :
Depuis la parution du décret 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et du décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire national, la France dispose d'un nouveau zonage sismique.

La commune de Bessoncourt se situe en zone de sismicité modérée, soit un niveau d'aléa de 3 sur 5.

- **Retrait-gonflement des argiles**
Afin de mieux appréhender le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) a mené une étude et a établi une cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Cette étude laisse apparaître que :

- 28 % de la superficie du Territoire de Belfort est soumis à un aléa moyen,
 - 34 % de la superficie du département est soumis à un aléa faible,
 - 38 % de la superficie du département n'est a priori pas argileux.
- Aucun aléa fort n'a donc été identifié dans le département.

L'inventaire national du retrait-gonflement des argiles (consultable à l'adresse suivante : www.argiles.fr) fait état de l'existence de sols argileux sur le territoire de la commune.

Ces sols argileux gonflent avec l'humidité et se rétractent avec la sécheresse et ces variations sont susceptibles de provoquer des désordres importants et coûteux sur les constructions.

Le classement se fait selon 4 niveaux d'aléas (a priori nul, faible, moyen et fort).

L'inventaire susvisé a permis d'identifier sur la commune de Bessoncourt des zones d'aléa faible et moyen.

Depuis le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan, tout vendeur d'un terrain non bâti se doit d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

- **Mouvement de terrain**

Le mouvement de terrain est un phénomène qui se caractérise par 5 types d'aléa :

- affaissement – effondrement,
- glissement de terrain,
- éboulement,
- érosion de berges,
- liquéfaction des sols.

Les résultats d'une étude réalisée en 2006 révèlent que Bessoncourt est concernée par les aléas glissement de terrain et liquéfaction des sols.

- **Risques Technologiques** : ces risques sont liés au passage de canalisations d'hydrocarbures liquides et gaz affectant des zones A et N (se reporter à l'annexe des Servitudes d'Utilité Publique).

ARTICLE 6 — ANNEXE

Le terme 'annexe' employé dans le présent règlement s'entend comme une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation (ou au même usage que le bâtiment principale),
- ne pas être accessible directement depuis la construction.

L'annexe est isolée de la construction principale.

Un bâtiment relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche, par exemple, ne sera pas considéré comme isolé. »

PARTIE II – ZONES U

Article R 123-5 du code de l'urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

LES ZONES URBAINES SONT :

- **Zone U-C** : elle couvre le centre du village,
- **Zones U** : elles couvrent les extensions récentes de l'habitat,
- **Zone U-E** : elle couvre la zone d'activité industrielle et commerciale,
- **Zone U-F** : elle couvre le secteur bâti lié au service autoroutier,
- **Zones U-Li** : elles couvrent des secteurs voués aux équipements sportifs et de loisirs, exposés à des risques d'inondation (se reporter au Plan de Prévention des Risques de l'Autruche).

Chapitre I : Zones U - Centre

Dispositions réglementaires applicables

Caractère de la zone U-C : « U – CENTRE »

La zone U-C, « U-CENTRE », couvre le village traditionnel.

À dominante d'habitat, il n'en est pas moins multifonctionnel.

Son bâti, aux volumétries importantes (anciennes fermes) est implanté de façon assez continue le long des voies. Il présente une architecture assez homogène.

L'attrait du centre est à renforcer, en accueillant de l'habitat, sous des formes variées, et des activités compatibles avec cet habitat (commerces, services, artisans, équipements...).

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE U-C 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole,
- le camping-caravaning,
- les dépôts de vieux matériaux,
- les carrières,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,
- les occupations et utilisations du sol à vocation artisanale, à l'exception de celles admises sous condition à l'article 2,
- les entrepôts commerciaux, à l'exception de ceux admis sous condition à l'article 2.

ARTICLE U-C 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- les occupations et utilisations du sol à vocation artisanale, sous condition d'être compatibles avec l'habitat et d'être intégrées dans un bâtiment accueillant de l'habitat ;
- les entrepôts commerciaux, sous condition d'être nécessaires à proximité immédiate des activités commerciales pré-existantes dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U-C 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1- Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte 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 voirie suffisante.

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

ARTICLE U-C 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

3- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront recueillies et rejetées dans le réseau d'eaux pluviales existant après réalisation, si nécessaire, d'un bassin de rétention et la mise en place de tout système (pompe de relevage...) permettant un écoulement régulé de l'eau.

4- Électricité, téléphone, télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas 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 111-4 du code de l'urbanisme, notamment, demeurent applicables.

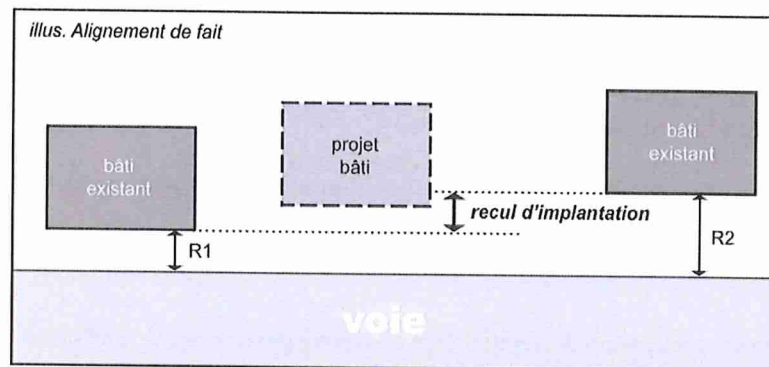
ARTICLE U-C 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

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

Principes :

- a- Les constructions s'implantent à l'alignement de fait des constructions existantes, c'est-à-dire soit au même niveau que les bâtiments voisins, soit plus en arrière que le bâtiment le plus en avant de la voie et plus en avant que le bâtiment le plus reculé de la voie.



- b- En l'absence d'ordonnancement de fait des façades, dans le but de favoriser à terme un front bâti sur rue, les constructions s'implanteront dans un recul de 2 à 8 m des voies et emprises publiques.
- c- Concernant les annexes, celles-ci peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques.
Les débords de toits et les chéneaux sont autorisés en saillie sur le domaine public. Ils ont une hauteur libre de passage égale ou supérieure à 2,20 mètres.

Exception :

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Principes :

Les constructions s'implantent en limite séparative en l'absence de débords de toit ou de chéneaux, ou respectent un recul minimal de 0,60 mètre, débords de toit et chéneaux compris.

Exception :

Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU implantés différemment des principes ci-dessus, la construction de bâtiments en prolongement de ceux-ci peut être autorisée dans le but d'une meilleure intégration architecturale.

ARTICLE U-C 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Principes :

- 1- En front sur rue, aux fins de favoriser à terme un front bâti continu, les constructions seront jointives ou accolées, ou reliées par un mur de clôture traditionnel ou par tout autre élément architectural.

- 2- À l'arrière du front bâti, les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE U-C 9 : EMPRISE AU SOL

Principe :

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

ARTICLE U-C 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Principe :

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R + 1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles.

Exception :

Dans le cas de constructions pré-existantes présentant un nombre de niveaux supérieurs à celui fixé ci-dessus, dans un but de bonne intégration architecturale, leurs extensions pourront comporter un nombre de niveaux égal, au plus, au nombre de niveaux du bâti pré-existant.

ARTICLE U-C 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :

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

Pour favoriser une bonne intégration dans le paysage bâti environnant et dans le site, les constructions et installations, ainsi que leurs abords, respecteront les principes suivants :

- l'orientation du faîtage sera parallèle à la plus grande dimension du bâtiment,
- les toits plats et toits terrasses sont interdits pour les bâtiments principaux d'habitation et leurs annexes,
- la couleur des façades sera basée sur le nuancier communal, joint au présent règlement,
- les toitures seront en tuiles ou matériaux similaires dans toutes les nuances des terres cuites rouges et brunes ; les nuances des terres cuites noires sont en revanche interdites,
- les équipements techniques, en toiture ou non, visant à favoriser des économies d'énergie, sont autorisés, nonobstant les principes ci-dessus, sous réserve de bonne intégration architecturale et paysagère,
- les remblais auront une hauteur maximum de 1 mètre par rapport au sol naturel avant travaux,
- en limite séparatives, les clôtures ont une hauteur maximale de 1,80 mètre, calculée depuis le terrain naturel,
- en limite des voies publiques ou privées, les clôtures grillagées et/ou ajourées peuvent mesurer jusqu'à 1,80 mètre ; en cas de mur plein, la hauteur maximale sera de 1,50 mètre (couvertines comprises) ; cette hauteur est calculée depuis le terrain naturel des voies publiques ou privées. La hauteur d'un mur bahut, surmonté d'un grillage ou d'un autre dispositif, est limitée à 1 mètre.

- un grand soin doit être apporté au choix des styles et des matériaux utilisés pour les clôtures, notamment lorsque la mise en œuvre permet de conserver des clôtures traditionnelles participant à la patrimonialité du secteur U-C.
- Pour toutes les clôtures (sur rue et en limite séparative), l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : aspect parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris, etc. En zone inondable, le règlement du Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) se substitue aux règles du présent règlement, dès lors que ces dernières viennent en contradiction des dispositions de cette servitude.

ARTICLE U-C 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 devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

Modalités de mise en œuvre :

- 1- Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il sera exigé au minima, soit :
 - Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.
 - Deux places de stationnement par logement, la plus sévère de ces deux règles étant à appliquer.
- 2- Un tiers des places de stationnement exigées ci-dessus avec un minimum d'une place, sera réalisé de manière à rendre ces places librement accessibles depuis la voie de desserte des constructions.
- 3- Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées.
- 4- Le stationnement, en toute circonstance, sera prévu sur le côté ou à l'arrière des constructions.

L'accès au stationnement prendra la forme d'un porche ou de tout autre élément architectural en harmonie avec le front bâti, les successions de portes de garages étant à éviter.

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

Exceptions :

- 1- L'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.
- 2- En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

3- Article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme :

« (...)Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire lui-même aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la Commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1...

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

ARTICLE U-C 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Définition :

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U-C 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Chapitre II : Zone U

Dispositions réglementaires applicables

Caractère de la zone U :

La zone U est une zone réservée principalement à l'habitat de type diffus.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations autres que l'habitat, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article U 2.

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'activités à vocation commerciale, artisanale et de services présents dans la zone et pré-existants à l'approbation du PLU, sous réserve de rester compatibles avec l'habitat ;
- les constructions ou installations à usage de bureaux, de services, si elles sont intégrées dans un bâtiment d'habitation, dans la limite de 50 % de la surface de plancher dudit bâtiment, avec une surface de plancher maximale de 150 m² à vocation d'activité par bâtiment ;
- les constructions ou installations à vocation d'équipements publics, et, ou collectifs d'initiative publique, liés au développement du bourg ;
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone.

Rappe l: Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1- Accès

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

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

Les constructions riveraines à la fois du CD 419 ou du CD 25, et de toute autre voie, auront leur accès sur cette autre voie.

2- Voirie

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

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

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux normes en vigueur.

3- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain. En cas d'impossibilité géologique et hydraulique démontrée par le pétitionnaire, et s'il existe un réseau public d'eaux pluviales de capacité suffisante, le recueil des eaux pluviales dans ce réseau pourra être admis, sous réserve de réalisation par le pétitionnaire de tout dispositif de rétention suffisamment dimensionné.

4- Électricité, téléphone, télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas 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 111-4 du code de l'urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE U 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

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

Principe :

Les constructions et installations admises doivent respecter un recul minimal de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Concernant les annexes, celles-ci peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques. Les débords de toits et les chéneaux sont autorisés en saillie sur le domaine public. Ils ont une hauteur libre de passage égale ou supérieure à 2,20 mètres.

Exception :

En cas de constructions et installations pré-existantes à l'approbation du PLU, ne respectant pas ce recul, une implantation différente de la règle ci-dessus pourra être imposée dans un souci de meilleure intégration architecturale et d'une bonne utilisation des lieux.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**Principe :**

Les constructions et installations s'implantent en limite séparative en l'absence de débords de toit ou de chéneaux, ou respectent un recul minimal de 0,60 mètre, débords de toit et chéneaux compris. Pour les piscines, il est imposé un recul minimal de 1 mètre (margelles comprises).

Exception :

Dans la marge de recul de 0 à 4 m. d'une limite séparative, pourront être admises des constructions ou partie de constructions de faible volumétrie (cf. articles U 9 et U 10).

ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**Principe :**

Les constructions et installations sur une même propriété seront soit accolées ou jointives, soit en recul minimal de 4 m. les unes des autres.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL**Principe :**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Exception :

Dans la marge de recul de 0 à 4 m. des limites séparatives, l'emprise totale de toutes les constructions ou parties de constructions tolérées sera au maximum de 80 m².

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Principe :**

Pour les constructions implantées en recul de 4 m et plus des limites séparatives, leur hauteur ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R + 1 sous égout de toiture, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles.

Exception :

Dans la marge de recul de 0 à 4 m des limites séparatives, la hauteur maximale des constructions en tout point sera de 5 m. par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :

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

- les toits plats et toits terrasses sont interdits pour les bâtiments principaux d'habitation et leurs annexes,
- les toitures sont en tuiles ou matériaux similaires dans toutes les nuances des terres cuites rouges et brunes ; les nuances des terres cuites noires sont en revanche interdites,
- en limite séparatives, les clôtures ont une hauteur maximale de 1,80 mètre, calculée depuis le terrain naturel,
- en limite des voies publiques ou privées, les clôtures grillagées et/ou ajourées peuvent mesurer jusqu'à 1,80 mètre ; en cas de mur plein, la hauteur maximale sera de 1,50 mètre (couvertines comprises) ; cette hauteur est calculée depuis le terrain naturel des voies publiques ou privées. La hauteur d'un mur bahut, surmonté d'un grillage ou d'un autre dispositif, est limitée à 1 mètre.

Pour toutes les clôtures (sur rue et en limite séparative), l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : aspect parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris, etc.
En zone inondable, le règlement du Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) se substitue aux règles du présent règlement, dès lors que ces dernières viennent en contradiction des dispositions de cette servitude.

ARTICLE U 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 devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Modalités de mise en œuvre :

- 1- En plus du stationnement intégré à un bâtiment, des places extérieures seront à réaliser sur le terrain du projet.

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

- 2- Deux au moins des places de stationnement exigées ci-dessus seront réalisées de manière à être directement accessibles depuis la voie de desserte des constructions.
- 3- Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées.
- 4- En cas d'édification de clôtures ou de réfection de clôtures préexistantes, deux places de stationnement extérieures seront à réaliser.

Pour déterminer le nombre de places extérieures de stationnement, il sera exigé au minima, soit :

- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher créée, chaque tranche commencée étant prise en compte,
- deux places de stationnement par logement.

La plus sévère de ces deux règles étant à appliquer.

Exceptions :

- 1- L'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

- 2- En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Définition :

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

Les vergers existants dans les espaces libres seront entretenus. La plantation de nouveaux arbres fruitiers d'essence locale est vivement encouragée.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en U.

Chapitre III : Zone U-E

Dispositions réglementaires applicables

Caractère de la zone U-E :

La zone U-E est une zone d'activités qui a désormais pour vocation d'accueillir des constructions à usage commercial ou tertiaire.

Développée depuis plusieurs dizaines d'années à l'entrée Ouest du territoire communal, en lien direct avec l'autoroute A 36, cette zone a sa logique propre et reste distincte du village.

Elle présente les caractéristiques classiques de ce type de zone.

Cette zone est appelée à se développer, en se densifiant et en s'étendant sur les zones AU de même vocation.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE U-E 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,
- les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitat, à l'exception de celles admises sous conditions particulières à l'article U-E 2,
- les terrains de camping, caravanning et habitations légères de loisirs,
- les carrières,
- les dépôts de ferrailles, vieux véhicules et déchets divers.

ARTICLE U-E 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

- les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitat, sous condition d'être strictement nécessaires au gardiennage et à la sécurité des activités autorisées dans la zone, et sous condition d'être intégrées au volume des constructions principales ;
- les occupations et utilisations du sol à vocation artisanale, sous condition que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² par activité et qu'elles soient intégrées dans un bâtiment accueillant une ou plusieurs des autres activités autorisées dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U-E 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1- Accès

Les terrains et constructions doivent bénéficier d'un accès sur une voie ouverte à circulation automobile.

L'accès doit avoir au moins six mètres de large.

En vue notamment de garantir une approche aisée des services de secours et d'incendie, des modalités particulières quant à la largeur des accès et leur configuration peuvent être imposées compte tenu de l'importance ou de la destination des constructions projetées.

2- Voirie

L'emprise des voies principales doit pouvoir intégrer pour le moins deux voies de circulation adaptées aux véhicules lourds et un cheminement piéton sécurisé.

L'emprise des voies secondaires devra intégrer de manière sécurisée la continuité des cheminements piétonniers, si besoin est.

Les voies en impasse doivent disposer à leur extrémité d'une aire de retournement.

ARTICLE U-E 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable.

2- Assainissement

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Cependant, les eaux résiduaires des constructions et installations pourront être soumises à un dispositif de pré-traitement avant rejet dans le réseau public, si besoin est, conformément à la réglementation en vigueur.

3- Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies sur la propriété.

Les eaux de ruissellement des aires de circulation et de stationnement, notamment, pourront être soumises à des dispositifs de traitement avant rejet dans le milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur, ainsi qu'à tout dispositif de stockage temporaire pour des motifs hydrauliques.

En cas d'impossibilité technique avérée de recueillir sur le terrain du projet les eaux pluviales, ces dernières seront dirigées vers les bassins de décantation existants après avoir été soumises à des dispositifs de traitement avant rejet s'il s'agit des eaux de ruissellement des aires de circulation et de stationnement notamment.

4- Électricité, téléphone et télédiffusion

Les constructions et installations doivent être raccordées en souterrain aux réseaux d'électricité et de téléphone.

ARTICLE U-E 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

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

Principe :

Les constructions et installations admises respecteront un recul minimal de 15 m par rapport à l'emprise de la RD 419 et un recul minimal de 5 m par rapport à l'emprise des autres voies et emprises publiques.

Exception :

Des effets d'alignement ou de composition urbaine pourront être imposés, générant des reculs plus importants que ceux-ci-dessus, pour une meilleure intégration urbaine notamment en cas de bâtiments pré-existants.

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

Principe :

Les constructions et installations pourront soit s'implanter sur limite séparative, soit respecter une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE U-E 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Principe :

Un espace de 5 m doit être réservé entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE U-E 9 : EMPRISE AU SOL

Principe :

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments (hors aires de circulation et de stationnement) est de 0,50.

ARTICLE U-E 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Principe :

La hauteur des constructions ne peut dépasser à l'acrotère ou au faîte du toit, une hauteur de 11 m mesurée en tout point de l'acrotère ou du faîte du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas aux enseignes.

Exception :

Dans le cas de bâtiments à vocation d'activité tertiaire, situés dans le quart Sud-Est de la zone (soit, tout à la fois à l'Est de l'axe Nord-Sud de la RD 419), la hauteur maximale admise est portée à 18 m dans le but de permettre une forme volumétrique verticale plus marquée soulignant la fonctionnalité spécifique de ces bâtiments, à distinguer des volumes types habituels des bâtiments à vocation commerciale admis dans ce type de zone.

ARTICLE U-E 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :

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

Pour favoriser une bonne intégration dans le paysage bâti et naturel environnant, les constructions et installations, ainsi que leurs abords tiendront compte des recommandations suivantes :

Traitement des façades :

Les façades, y compris les façades à l'arrière des bâtiments, visibles depuis la RD 419 ou l'autoroute A 36, sont à soigner tout particulièrement. Les matériaux préconisés sont les suivants : bois, enduit, pierre, verre, bardage métallique de préférence dans les tons feutrés.

L'imitation de matériaux est à éviter (fausses briques, faux moellons, faux bois).

En cas d'utilisation du verre, celui-ci sera transparent et non réfléchissant.

Les matériaux autres que le bardage sont recommandés pour un traitement qualitatif et non uniforme des façades.

Menuiseries :

L'usage du bois ou de l'aluminium est recommandé. Les menuiseries seront de préférence de teintes plutôt sombres.

Les menuiseries sont à harmoniser avec les façades, leur teinte ne devant pas trancher trop fortement avec la teinte de la façade.

Toitures :

Les toitures terrasses sont préconisées. En cas de toiture à plusieurs pans, le projet architectural s'identifie à une architecture industrielle, et évite l'imitation ou le pastiche de maisons d'habitation ou d'architecture domestique.

Il est recommandé d'organiser les installations techniques comme un élément architectural et paysager.

Enseignes commerciales :

Les enseignes sont intégrées de manière cohérente au projet architectural du bâtiment.

Les lettres lumineuses situées au-dessus du magasin sur une structure permettant un effet de transparence sont préconisées ainsi que les lettres isolées et non plaquées sur un fond plein.

Seules les lettres ou enseignes commerciales peuvent être illuminées la nuit.

La hauteur de l'enseigne n'est pas limitée. Toutefois, le bas de l'enseigne doit se situer à peine au-dessus de l'acrotère du bâtiment ou de la gouttière dans le cas d'une toiture à plusieurs pans.

Clôtures :

Les clôtures éventuelles seront constituées de grillages ou treillis soudés, doublées de massifs arbustifs irréguliers, ou d'une haie composée d'espèces variées, offrant des formes, couleurs et hauteurs différentes, selon un rythme irrégulier.

ARTICLE U-E 12 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent correspondre à l'importance des bâtiments. Chaque place créée doit avoir au minimum une longueur de 5 m et une largeur de 2,30 m.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige, autres que des conifères, à raison d'un arbre pour 4 places, les plantations pouvant prendre la forme de bosquets, d'allées plantées, etc.... rompant visuellement la monotonie de l'aire de stationnement.

ARTICLE U-E 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les voies publiques de desserte et les voies internes d'accès aux aires de stationnement seront plantées d'arbres d'alignement (un arbre tous les dix mètres étant recommandé).

L'utilisation de conifère est interdite.

Dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, le défrichement et toute construction sont interdits.

L'espace libre de constructions de part et d'autre de la RD 419, résultant du recul imposé à l'article UE-6, sera en outre obligatoirement traité en espace vert, pouvant cependant intégrer des cheminements piétons ou cyclables.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**ARTICLE U-E 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Chapitre IV : Zone U-F

Dispositions réglementaires applicables

Caractère de la zone U-F :

La zone U-F couvre les terrains accueillant les bâtiments et installations liés aux services de l'autoroute A36.

Située au sein de l'échangeur Belfort-Nord, cette zone est délimitée par les différentes voies de l'échangeur et par l'autoroute elle-même.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE U-F 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol non liée aux services de l'autoroute A 36 est interdite, à l'exception de celles admises sous condition à l'article 2.

ARTICLE U-F 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation, sous condition d'être nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des services de l'autoroute ;
- les constructions et équipements publics, sous condition d'être compatibles avec les bâtiments et installations du service autoroutier ;
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés aux occupations et utilisations du sol autorisées et admises sous condition dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière au titre des articles 3, 4, 5, 9, 10, 12 et 13.

ARTICLE U-F 6, 7 et 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions pourront s'implanter librement par rapport aux voies, et les unes par rapport aux autres, sous réserve du respect des normes de sécurité en vigueur pour le domaine autoroutier.

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières pour l'implantation par rapport aux limites séparatives, la zone U-F constituant un périmètre situé en retrait des limites du domaine autoroutier l'englobant.

ARTICLE U-F 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Chapitre V : Zone U-Li

Dispositions réglementaires applicables

Caractère de la zone U-Li :

Les zones U-Li couvrent les terrains accueillant des équipements sportifs et de loisirs.

Situées en dehors des parties urbanisées et à urbaniser du bourg, elles s'intègrent dans un environnement naturel, et forme des équipements sportifs et de loisirs, elles n'ont pas vocation à être bâties, en dehors de bâtiments liés aux équipements existants, sous réserve de neutralité hydraulique, en raison de leur exposition à un risque d'inondation (se référer au Plan de prévention des Risques d'inondation de l'Autruche).

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE U-Li 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol non liée à la vocation d'accueil d'équipements sportifs et de loisirs de la zone est interdite, à l'exception de celles admises sous condition à l'article 2.

ARTICLE U-Li 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis, sous condition d'être nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs autorisés dans la zone.

Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2, notamment dans ces deux zones U-Li, exposées à un risque d'inondation, et comprises dans le PPRI de l'Autruche (voir S.U.P.).

SECTION II - ET III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ET POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Il sera fait application des articles U-C 3 à U-C 14.

PARTIE III – ZONES AU

Article R 123-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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.

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 n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme ».

LES ZONES À URBNIER SONT :

- **Les zones AU** : elles couvrent divers secteurs, soit situés entre des secteurs bâtis, soit prolongeant ces derniers, et ont pour destination dominante, l'habitat ;
- **Les zones AU-E** : elles couvrent les secteurs entourant la zone d'activité U-E et destinés à accueillir les extensions de cette zone ;
- **La zone AU-F** : elle couvre deux secteurs situés entre les voies de l'échangeur autoroutier et destinés à l'accueil des constructions et installations liées au service autoroutier ;
- **La zone AU-L** : elle couvre un secteur ayant pour vocation d'accueillir des équipements collectifs à vocation de sport et de loisirs.

Chapitre VI : Zones AU

Dispositions réglementaires applicables

Caractère des zones AU :

Les zones AU couvrent des secteurs d'extension de la zone U à vocation dominante d'habitat.

L'une d'elles, située à l'Est de la commune correspond au périmètre de la ZAC des Rives de l'Autruche. Le programme de réalisation de la ZAC Les Rives de l'Autruche devra concourir à la mixité de l'habitat et à la mixité sociale en veillant à intégrer sur le total des logements créés, 20% de logements locatifs et/ou sociaux. Il sera recherché une répartition géographique de ces logements locatifs ou/et sociaux, au travers de la zone, leur regroupement en totalité sur un seul secteur étant interdit.

Tout projet dans les zones AU devra concourir également à la mixité de l'habitat et à la mixité sociale, qui seront appréciées dans des proportions similaires, zone par zone. L'habitat, en maison individuelle ou petite maison de ville, y sera de type diffus.

Ces zones comportent un secteur AU-ar, à l'entrée Ouest du bourg, où artisanat et services pourront être admis librement, et l'habitat admis sous condition.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations, à l'exception de l'habitat et des autres occupations et utilisations admis sous condition à l'article AU 2.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'activités à vocation commerciale, artisanale et de services présents dans la zone et pré-existants à l'approbation du PLU, sous réserve de rester compatibles avec l'habitat ;
- les constructions ou installations à usage de bureaux, de services, si elles sont intégrées dans un bâtiment d'habitation, dans la limite de 50 % de la surface de plancher dudit bâtiment, avec une surface de plancher maximale de 150 m² à vocation d'activité par bâtiment, ces restrictions (limite de surface de plancher ; intégration dans un bâtiment d'habitation) n'étant pas applicables dans le secteur AU-ar ;
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone ;

- toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus et celles visées aux cinq tirets ci-dessus, sous condition de ne pas compromettre les principes de maillage des voies et réseaux prévus aux Orientations d'Aménagement pour chaque zone, de ne pas enclaver des parties de zone, de s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent, et d'être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone.

Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2, notamment à proximité des canalisations de gaz et d'hydrocarbures (se reporter à l'annexe Servitudes d'Utilité publique).

SECTION II - ET III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ET POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Il sera fait application des articles U 3 à U 6, U 8 et U 9, U 11 à U 14, l'implantation par rapport aux limites séparatives et la hauteur des constructions étant réglementée selon les articles AU 7 et AU 10 ci-après :

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations s'implantent en limite séparative en l'absence de débords de toit ou de chéneaux, ou respectent un recul minimal de 0,60 mètre par rapport à cette limite, débords de toit et chéneaux compris.

Pour les piscines, il est imposé un recul minimal de 1 mètre (margelles comprises).

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R + 1 sous égout de toiture, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles.

Chapitre VII : Zones AU-E

Dispositions réglementaires applicables

Caractère des zones AU-E :

Les zones AU-E couvrent des terrains situés à proximité de l'échangeur autoroutier de la zone U-E à vocation d'activités.

Ces zones ont pour vocation essentielle d'accueillir des constructions à usage commercial ou tertiaire; elles pourront être urbanisées dans le cadre d'un aménagement cohérent.

Elles comportent un secteur, repéré par le signe AU-Ep, qui ne pourra recevoir de bâtiments d'activité, pour des motifs paysagers.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE AU-E 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- En AU-E, sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,
- les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitat, à l'exception de celles admises sous conditions particulières à l'article U-E 2,
- les terrains de camping, caravanning et habitations légères de loisirs,
- les carrières,
- les dépôts de ferrailles, vieux véhicules et déchets divers.

2- En AU-Ep, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des équipements publics et de celles admises sous condition à l'article AU-E 2.

ARTICLE AU-E 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- En AU-E, sont admis :

- les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitat, sous condition d'être strictement nécessaires au gardiennage et à la sécurité des activités autorisées dans la zone, et sous condition d'être intégrées au volume des constructions principales ;
- les occupations et utilisations du sol à vocation artisanale, sous condition que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² par activité et qu'elles soient intégrées dans un bâtiment accueillant une ou plusieurs des autres activités autorisées dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

Toutefois, les constructions et installations admises ci-dessus devront également s'intégrer dans un aménagement cohérent de la zone fondé sur les principes suivants :

- les équipements viaires seront toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble de la zone ;
- les implantations à venir seront conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains de la zone, évitant les enclavements et délaissés ;
- les voies principales internes à la zone seront conçues de manière à faciliter un bouclage de ces voies à l'intérieur de la zone, pour limiter le nombre de carrefours avec les axes de desserte existants (RD 419, axe Nord-Sud).

2- En AU-Ep sont admis :

- toute construction et installation, si elle est nécessaire, soit aux équipements publics et au fonctionnement des services publics, soit aux équipements d'infrastructure collectifs propres à la zone d'activité UE et aux zones AU-E (tels que bassin de rétention, transformateurs, etc ...) ;
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et installations autorisées dans le secteur AU-Ep, sous condition, en cas de modification du terrain au niveau de la ligne de crête existante le long de l'autoroute, de rétablir un talutage de hauteur et de pente comparables à la crête préexistante.

SECTION II ET III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ET POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Il sera fait application des articles U-E 3 à U-E 14, l'article U-E 6 étant cependant complété comme suit, pour le secteur AU-Ep :

« Dans le secteur AU-Ep, les constructions et installations respecteront également un recul de 20 m au moins par rapport à l'emprise de l'autoroute et de sa bretelle de sortie. »

Chapitre VIII : Zones AU-F

Dispositions réglementaires applicables

Caractère des zones AU-F :

La zone AU-F couvre deux secteurs situés entre les différentes voies de l'échangeur autoroutier.

Ces zones pourront être urbanisées, après apport des équipements nécessaires par les aménageurs, en vue d'accueillir les bâtiments et installations liées aux services de l'autoroute A36.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE AU-F 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol non liée aux services de l'autoroute A 36 est interdite, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article AU-F 2.

ARTICLE A-F 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitat, sous condition d'être strictement nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des services de l'autoroute ;
- les constructions et équipements publics, sous condition d'être compatibles avec les bâtiments et installations du service autoroutier ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être liés aux occupations et utilisations du sol autorisées et admises sous conditions dans la zone ;
- toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus et celles visées aux trois tirets ci-dessus, sous condition d'être desservies par des équipements publics conçus au vu des besoins de l'ensemble de chaque zone.

Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2.

SECTION II ET III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ET POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Il sera fait application des seules prescriptions prévues aux articles U-F 6, U-F 7 et U-F 8 relatifs à l'implantation des constructions et à l'article U-F 11 sur l'aspect extérieur des constructions.

Chapitre IX : Zones AU-L

Dispositions réglementaires applicables

Caractère des zones AU-L :

Cette zone concerne un secteur situé en prolongement du secteur U-Li accueillant les tennis, propice à l'accueil d'équipements collectifs à vocation de sport et loisirs.

Hors secteur inondable, entre la route de Phaffans à l'Est, et le chemin de l'ancien moulin au Nord, cette zone permettra également la réalisation d'un accès plus sécuritaire aux équipements existants et à venir.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE AU-L 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol étrangères à la vocation de la zone, à l'exception de celles admises sous conditions particulières à l'article AU-L 2.

ARTICLE AU-L 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- les logements, sous condition d'être nécessaires au gardiennage des équipements collectifs, et d'être intégrés, sauf motif de sécurité, à un bâtiment de la zone ;
- les constructions et équipements publics sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone ;
- les activités de commerce et de services, sous condition d'être utiles au bon fonctionnement des équipements et manifestations admis sur la zone, et d'être, soit intégrées à un bâtiment de la zone, si elles sont permanentes, soit sous abris temporaires ;
- les aires de stationnement, sous condition d'être nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- les aires de jeux ;
- les affouillements et exhaussements du sol, sous condition d'être nécessaires aux occupations et utilisation du sol autorisées et admises sous condition dans la zone.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol autorisées et celles admises sous condition au présent article, devront respecter les principes suivants :

- être compatibles avec un aménagement cohérent de la zone,
- ne pas enclaver d'autres parties de la zone,
- ne pas rendre incommode l'accès au milieu naturel entourant la zone,
- être desservies par des équipements publics de capacité suffisante.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-L 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1- Accès

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

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 voirie suffisante.

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

AR11CLE AU-L 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable.

2- Assainissement

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Cependant, les eaux résiduaires des constructions et installations pourront être soumises à un dispositif de pré-traitement avant rejet dans le réseau public, si besoin est, conformément à la réglementation en vigueur.

3- Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies sur la propriété.

Les eaux de ruissellement des aires de circulation et de stationnement, notamment, pourront être soumises à des dispositifs de traitement avant rejet dans le milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur, ainsi qu'à tout dispositif de stockage temporaire pour des motifs hydrauliques.

4- Électricité, téléphone et télédiffusion

Les constructions et installations doivent être raccordées en souterrain aux réseaux d'électricité et de téléphone.

ARTICLE AU-L 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

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

Principe :

Les constructions et installations respecteront un recul de 5 m par rapport à l'emprise des autres voies.

Exception :

Des effets d'alignement ou de composition urbaine pourront être imposés, générant des reculs plus importants que ceux-ci-dessus, pour une meilleure intégration urbaine notamment en cas de bâtiments pré-existants.

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

Principe :

Les constructions et installations s'implanteront à 5 m au moins en recul des limites séparatives.

ARTICLE AU-L 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Principe :

Les constructions et installations pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété, des prescriptions particulières pouvant cependant être imposées pour des motifs de sécurité.

ARTICLE AU-L 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE AU-L 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Principe :

La hauteur des constructions et installations ne peut excéder 12 m en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas aux éléments techniques, comme cheminées, cage d'ascenseur, etc..., sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

ARTICLE AU-L 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :

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

ARTICLE AU-L 12 : STATIONNEMENT

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE AU-L 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

PARTIE IV – ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIÈRES

Article R 123-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

Article R 123-8 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestier ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

Chapitre X : Zones A

Dispositions réglementaires applicables

Caractère de la zone A :

La zone A est une zone réservée à l'activité agricole.

Elle recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique des terres agricoles.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A, les occupations et utilisations du sol autres qu'agricole sont interdites, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A 2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous conditions :

- les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve de constituer une activité annexe à l'activité agricole préexistante, telle que camping à la ferme, gîte rural, point d'accueil touristique, vente de produits de la ferme, etc.... ;
- les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, dans la limite d'une habitation par exploitation ;
- les changements de destination, les extensions mesurées et les annexes des constructions préexistantes à l'approbation du PLU, répondant ou non à la vocation de la zone, sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant ;
- les équipements, les constructions et installations publiques compatibles avec la protection des terres agricoles.

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation, par exemple ; à ce sujet, il convient de se reporter au plan des Servitudes d'Utilité Publique pour connaître les limites du PPRI.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE****1- Accès**

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

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 voirie suffisante.

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante ou disposer d'une alimentation en eau potable autre, conforme à la réglementation en vigueur.

2- Assainissement

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

3- Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies sur le terrain autant que possible.

4- Électricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas 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 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

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

Principe :

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de 15 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Exceptions :

- Un recul différent de celui prévu ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics ;
- Un recul supérieur pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité.

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

Les constructions et installations admises devront cumulativement respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives, et un recul de 100 m par rapport aux limites des zones U et AU, ce dernier recul pouvant ne pas être retenu pour un bâtiment d'habitation séparé des bâtiments d'exploitation.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions et installations admises seront soit jointives ou accolées, soit respecteront un recul minimum de 5 m les unes par rapport aux autres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations admises autre qu'agricoles ne devra excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R + 1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, ni une hauteur de 6 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point de cet égout.

La hauteur des constructions et installations admises à usage agricole ne devra pas excéder une hauteur maximale de 15 m au faîtage par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point,

Par exception, la hauteur des silos n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :

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

Pour une bonne intégration dans le paysage environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les caractéristiques suivantes :

- Les bâtiments isolés ou les ensembles de bâtiments seront traités avec soin ;
- Pour des raisons d'impact visuel, l'implantation des bâtiments sera préférée dans les combes ou dans les dévers de pentes ;
- Un accompagnement végétalisé des abords des constructions sera réalisé, si nécessaire, pour intégrer le bâtiment dans le paysage ;
- En cas de visibilité de la façade des bâtiments, elle devra être mise en valeur et traitée avec soin, dans l'esprit des fermes régionales, notamment pour le choix des couleurs ;
- La marge de recul entre le bâtiment et la voie publique sera traitée de préférence en cours, intégrant le stationnement et les marges de manœuvre.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Définition :

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Les espaces libres non cultivés ou pâturés, plantés ou non, doivent être entretenus.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Chapitre XI : Zone N

Dispositions réglementaires applicables

Caractère de la zone N :

La zone N couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N est une zone de protection stricte.

Elle comporte un secteur Nmh, correspondant au périmètre du fort, inscrit à l'inventaire des monuments historiques, et qu'il convient de protéger en tant que tel.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En zone N sont admises les constructions et installations suivantes :

- les équipements, les constructions et installations publiques compatibles avec la protection de la zone ;
- les extensions mesurées des constructions existantes sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire, ou d'une nouvelle activité, et sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant.

Dans le secteur Nmh, sont admises :

- toute construction et installation, permanente ou non, sous condition de participer à la mise en valeur patrimoniale, ou, et économique du fort, dans un but de sauvegarde de ce monument.
- Les aménagements paysagers.
- La création de voies vertes, de cheminements doux (accessibles aux vélos et piétons) ainsi que les travaux et aménagements nécessaires à leur réalisation.
- La mise en place de mobilier urbain.

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques.

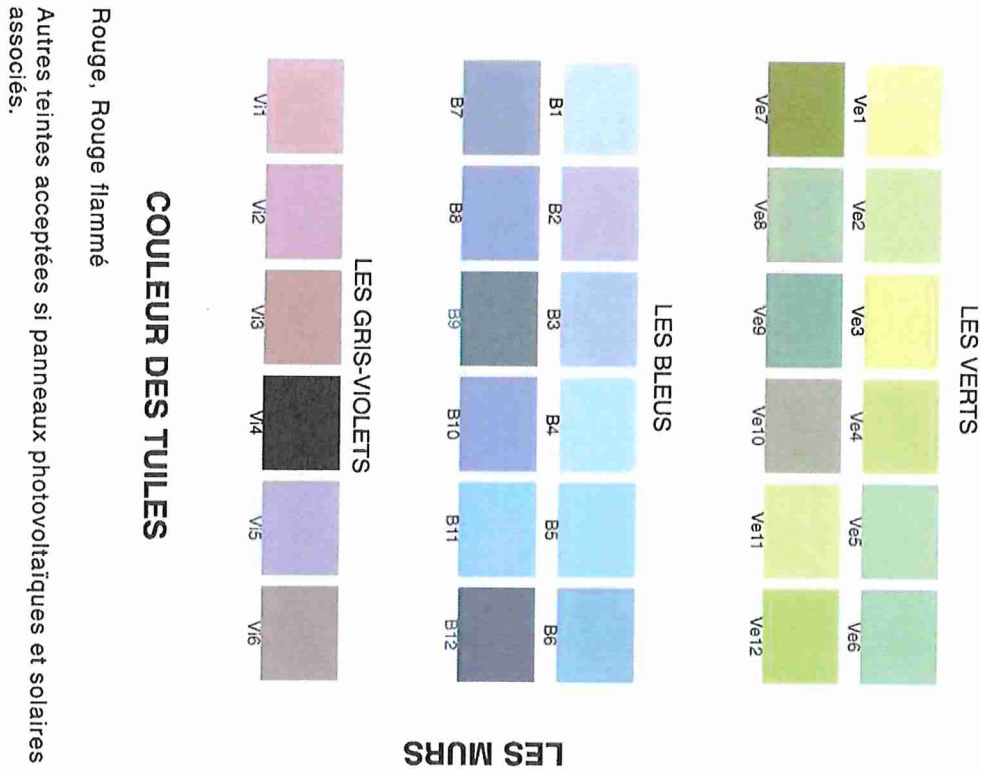
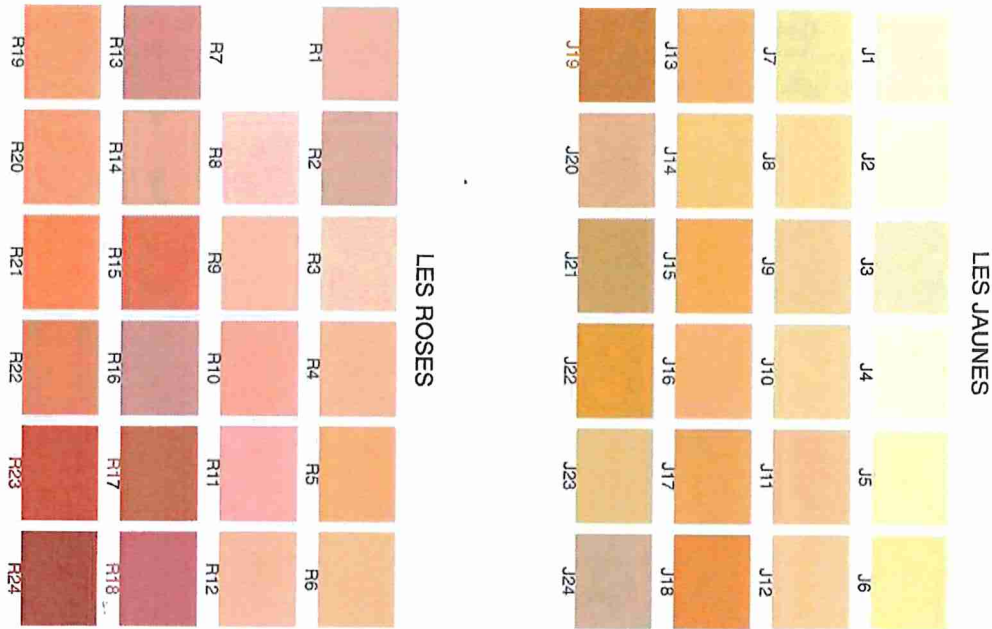
SECTION II ET III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ET POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Il sera fait application des articles 3 à 13 de la zone A, pour la zone N.

Dans le secteur Nmh, il n'est pas imposé de prescription particulière, les constructions et installations pouvant s'implanter librement, sous réserve de ne pas compromettre la sauvegarde de ce monument. Le mobilier pourra être en bois ou tout autre matériau naturel.

NUANCIER COMMUNAL

LES MURS



LES MURS

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N° de l'emplacement réservé	Objet de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Emprise
1	Élargissement voie d'accès	Commune	6756m ²
2	Jonction entre deux liaisons piétonnes	Commune	7,5m ² 3 par 2,5m
3	Continuité de voie communale	Commune	97m ² 17 par 5m
4	Sortie Fort pour tunnel	Commune	540m ² 35 par 15m
5	Liaison douce dans le prolongement de la rue des Pensées	Commune	225m ² 75 par 3m
6	Élargissement de voie et création d'une aire de retournement	Commune	366m ² 55 par 2m puis 12 par 15m
7	Création d'un trottoir et d'une piste cyclable	Commune	369 m ² 73 par 5
8	Cheminement piétonnier	Commune	82 m ² 28 par 3 m
9	Cheminement piétonnier	Commune	345 m ² 115 par 3