

*Document approuvé*

**Commune de Lons-le-Saunier**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **4.1 Pièce écrite**

Pièce n°4.1

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

039-200071116-20250206-DCC-2025-019-3-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 11/02/2025

**PLU approuvé par délibération du  
Conseil Municipal : 12/11/2012**

### **REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR**

1ère modification simplifiée approuvée le 24/06/2013

2ème modification simplifiée approuvée le 22/12/2014

1ère modification approuvée le 24/06/2019

3ème modification simplifiée approuvée le 24/02/2020

5ème modification simplifiée approuvée le 22/11/2021

2ème modification approuvée par le Conseil  
Communautaire en date du : 06/02/2025



## **SOMMAIRE.**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT.</b>                           | <b>4</b>  |
| <b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LEXIQUE.</b>                             | <b>5</b>  |
| <b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.</b>                  | <b>19</b> |
| CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.                             | 20        |
| CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.                             | 30        |
| CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.                             | 41        |
| CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.                             | 51        |
| CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.                             | 60        |
| <b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.</b>              | <b>68</b> |
| CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU ET 1AU.                      | 69        |
| <b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.</b> | <b>79</b> |
| CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.                              | 80        |
| <b>ANNEXES.</b>   | <b>90</b> |
| ANNEXE 1 : LISTE DES MATÉRIAUX DE COUVERTURE DE RÉFÉRENCE POUR LE JURA.         | 92        |
| ANNEXE 2 : RÈGLEMENTS D'ASSAINISSEMENT.   | 94        |
| ANNEXE 3 : RÈGLEMENT DE LA ZPPAUP.  | 96        |
| ANNEXE 4 : FICHES EVP.  | 98        |
| ANNEXE 5 : LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS                                      | 100       |

## MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT.

La pièce écrite du règlement d'urbanisme est divisée en parties :

- TITRE I -** Dispositions générales et lexique.
- TITRE II -** Dispositions applicables aux zones Urbaines (U).
- TITRE III -** Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU et 1AU).
- TITRE IV -** Dispositions applicables aux zones Naturelles (N).

Pour utiliser cette pièce du règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- . lecture des dispositions générales et du lexique pour la compréhension du corps des règles,
- . lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain ; vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain.

Concernant les plans graphiques et la précision des limites des zonages et des différents secteurs ou servitudes (emplacement réservé ...), une vérification sur le fichier informatique, disponible aux services techniques, permettra d'obtenir une lecture précise de la limite.

**TITRE I :**  
**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**  
**ET LEXIQUE.**

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-1, R. 123-4 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

---

## **ARTICLE 1 - Champ d'application géographique.**

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de LONS-LE-SAUNIER.

---

## **ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.**

---

**1** - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du règlement national d'urbanisme, à l'exception des articles visés à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme dites "Règles générales de l'Urbanisme".

**2** - Sont et demeurent cependant applicables au territoire communal :

- Les articles R.111-2 (notion de salubrité et de sécurité publique), R.111-4 (notion de conservation des vestiges archéologiques), R.111-15 (permis de construire et respect de l'environnement).
- Les articles L. 111-9, L. 111-10 (opposabilité d'un avis à statuer et notion d'utilité publique).
- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, reportées à titre indicatif dans les annexes du PLU et notamment :
  - . les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels, mouvements de terrains, approuvé par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> juillet 1994 ;
  - . les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallière (PPRI), approuvé par arrêté préfectoral du 9 mai 2007 ;
  - . la zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté préfectoral du 22 janvier 2004.
- Le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser.
- La réglementation de la publicité, des enseignes et des pré-enseignes.

**3** - Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement font l'objet d'annexes sanitaires figurant au dossier. La commune adhère au Syndicat Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération Lédonienne (SIAAL) et les installations et constructions doivent se conformer au règlement d'assainissement également annexé au PLU.

---

## **ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.**

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser et zones naturelles et forestières, dont les délimitations sont reportées sur les pièces graphiques du règlement. Celles-ci comprennent également

:

### 1 - Les zones urbaines, dites "zones U".

Les zones urbaines couvrent 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.

Elles comprennent *les zones UA, UB, UC, UL, UX* pouvant comporter des secteurs repérés par des indices (exemple : UCa, UAp1,...).

### 2 - Les zones à urbaniser, dites "zones AU".

Les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent *les zones 1AU et AU*, zone à urbaniser, à vocation mixte à dominante d'habitat, urbanisable dans le respect de conditions définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

Les secteurs AU, destinés à être urbanisés à terme, mais dont l'insuffisance des dessertes, et éventuellement la nécessité de mettre en oeuvre une étude préalable globale pour déterminer les conditions d'urbanisation des espaces concernés conduisent à différer l'ouverture à l'urbanisation à la réalisation des réseaux.

### 3 - Les zones naturelles et forestières, dites "zones N".

Les zones naturelles et forestières couvrent 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.

Elles comportent *des secteurs repérés par un indice Nd, Np3* reprenant des occupations ou des vocations particulières du sol.

#### Les plans comportent également :

- Les emplacements réservés - aux voies et ouvrages publics,  
- aux installations d'intérêt général,  
- aux espaces verts,

ainsi que leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

- Les espaces boisés classés sont représentés par une légende particulière, les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre. Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Ils protègent les boisements de Mancy et ceux du coteau "Des Princières" et "En Vaillant". Ce classement entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L. 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Ces éléments sont repérés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme et des prescriptions de nature à assurer leur protection sont incluses dans le règlement écrit. Ils correspondent à certains espaces boisés de la commune (arbres, parcs, haies, boisements) repérés dans le cadre de la ZPPAUP et lors de l'étude d'environnement pour l'ensemble de la commune. Ils sont repris dans le règlement sous la dénomination Espaces Verts Protégés (EVP).
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des

conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Ces secteurs sont identifiés sur le plan graphique par une trame grisée (pour les zones comportant des risques naturels de mouvements de terrain), par des motifs d'hachures ou de tirets (secteurs inondables de la Vallière et du Solvan), ou par un indice "b" pour le centre de retraitement des ordures ménagères.

---

#### **ARTICLE 4 - Adaptations mineures – Equipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ou collectif - Immeubles existants (hors ZPPAUP).**

---

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).

Seules les adaptations dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement des zones et ne comportant aucun écart important par rapport aux règles énoncées sont admises. Les adaptations font l'objet d'une décision motivée du maire.

2° Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6, 7 et 8 des règlements de zones et pourront ne pas être soumis aux articles 9, 10 et 14, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant ou sous réserve de la ZPPAUP dans les secteurs concernés.

3° En dehors des secteurs concernés par la servitude de la ZPPAUP, 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 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme).

4° Par exception, il pourra être dérogé aux règles définies dans le règlement des différentes zones en cas de constructions ou d'équipements collectifs d'intérêt général et d'installations nécessaires aux services publics sous réserve d'un projet architectural de qualité et/ou sous réserve de la ZPPAUP dans les secteurs concernés et de la prise en compte des EVP.

5° En application de l'article L152-6-4, par exception, il pourra être dérogé aux règles définies dans les différentes zones du règlement pour les équipements et constructions dans le périmètre des secteurs d'Opération de revitalisation du Territoire sous réserve d'une bonne insertion dans le site et du respect des Espaces Verts Protégés.

---

#### **ARTICLE 5 - Rappels de textes.**

---

##### **● Archéologie**

Sur l'ensemble du territoire de Lons-le-Saunier s'applique les textes suivants :

- code du patrimoine et notamment son livre V (archéologie préventive et fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites),
- décret du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive,
- Arrêté n°03/090 de M. le Préfet de Région en date du 11 juillet 2003 définit les conditions de sa saisine par la personne projetant des travaux ou l'autorité administrative chargée de l'instruction du projet

La ville de Lons-le-Saunier constitue une seule et même zone géographique de saisine.

Tous travaux, quelle que soit leur dimension et leur implantation dans la commune dont la réalisation est subordonnée à permis ou à autorisation, doivent faire l'objet d'une saisine du préfet



de région sous la forme d'une transmission du dossier de demande complet à la DRAC. Le cas échéant des dossiers pourront être examinés préalablement pour avis au maire de Lons-le-Saunier – Service Municipal d'Archéologie – 2 place Perraud – 39000 Lons-le-Saunier.

Sont exclus de ces dispositions, les travaux :

- d'installations de locaux dépourvus de fondations,
- de modification de l'aspect extérieur d'une construction existante,
- d'habitation légère de loisirs n'excédant pas 35 m<sup>2</sup>
- de clôture.

Les nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive 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. s'appliquent de façon complémentaire à l'arrêté du 11 juillet 2003.

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 :

- 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,
- 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,
- 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 de l'Urbanisme.

#### ● Voies classées bruyantes

Le long des voies classées bruyantes, il sera fait application des dispositions de l'arrêté préfectoral bruit (voir annexe du PLU).

#### ● Prise en compte des personnes à mobilité réduite

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

Article 3 :

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

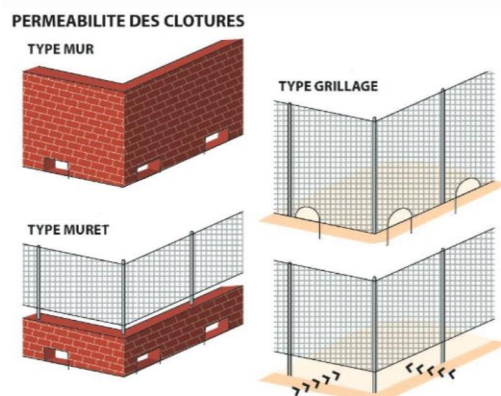
Article 12 :

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

#### ● Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration suite à la délibération prise par le conseil municipal en date du 15 avril 2010. En l'absence de conditions particulières définies dans le présent règlement ou par une servitude s'appliquant sur le territoire de Lons-le-Saunier, les clôtures seront autorisées. Elles seront constituées de mur et/ou de grillage.

Dans le cadre de constructions nouvelles, sauf en zones UA et UX du PLU, les clôtures à privilégier sont celles présentant une transparence ou composées de haies, afin d'intégrer la circulation de la petite faune (exemple : schémas ci-dessous). En cas d'incapacité technique, il conviendra de le démontrer dans une note de présentation en pièce complémentaire du dossier.



#### ● Réglementation parasismique

Les constructions devront répondre aux normes indiquées suivant le classement de la ville de Lons le Saunier (zone 3 modérée) en application du décret du 22 octobre 2010.

---

### **ARTICLE 6 - Statut réglementaire des voies et chemins piétons.**

---

#### ● Les voies

Sont considérées comme voies pour l'application des reculs et autres alignements pour les différentes zones du PLU :

- tout espace libre identifié comme voie publique ou privée dans les documents d'urbanisme du règlement,
- toute voie à créer résultant d'une des prescriptions suivantes :
  - . emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique reporté sur le plan graphique du règlement,
  - . toute voie à modifier ou à créer figurant dans la pièce « orientation d'aménagement » du PLU,
  - . toute voie résultant d'un plan d'alignement approuvé et reporté dans les annexes du PLU,
  - . toute voie à modifier ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir.

Les voies internes des opérations d'aménagements devront posséder une largeur de 4 m minimum à partir de 4 logements desservis. Cette mesure est destinée à assurer le fonctionnement urbain de l'ensemble des voies qui pourront par ailleurs intégrer le domaine public communal.

#### ● Les chemins piétons et emprises publiques

Sont considérés comme chemins piétons et emprises publiques pour la prise en compte des marges de recul ou d'alignement :

- les espaces verts, parcs, aires de jeux publics,
- les chemins piétons à conserver ou à créer en liaison avec les orientations d'aménagement notamment,
- les itinéraires cyclables,
- les emplacements réservés et servitudes de cheminement piéton mentionnés au document graphique du règlement.

---

## **ARTICLE 7 - Lexique et destination des constructions.**

---

Dans les articles du règlement, les destinations des constructions font référence aux articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'une construction regroupe plusieurs destinations, l'application du règlement s'effectue au prorata des surfaces de chaque destination.

### **Accès.**

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

### **Acrotère.**

Élément supérieur d'un édifice situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords (muret en maçonnerie) ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

### **Activités de services**

Activité de service avec accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens

### **Affouillement et exhaussement du sol.**

*Affouillement du sol* : extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m.

*Exhaussement du sol* : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si son épaisseur excède 2 m.

### **Aire de stationnement.**

Emplacement couvert ou non permettant de laisser stationner et manœuvrer un véhicule. Il n'est pas fixé de normes de surfaces pour les aires de stationnement à l'exception des places pour personnes handicapées. Elles doivent cependant ne pas constituer un risque ou une gêne pour la circulation.

### **Alignement.**

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

*Pour l'application de l'article 6*, toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique.

### **Annexes.**

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que garages, appentis, serres, abris de jardin, chaufferies, piscines..., à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Ces constructions annexes peuvent être isolées de la construction principale ou contiguës à celle-ci.

### **Artisanat.**

Cette destination comprend les locaux et les annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation ou réparation de produits. Elle comprend les prestations de services (coiffeur, institut de beauté, ...). Elle exclut l'artisanat à caractère commercial (cf. définition commerce).

### **Attiques (étage-attique).**

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère. Il est généralement séparé du reste de l'élévation par une frise ou une corniche.

### **Bureaux.**

La destination « bureaux » correspond aux locaux et annexes dans lesquels sont exercées des activités administratives, de gestion, de direction, de conseils, d'études, d'ingénierie, de recherche et développement, ... soit en général les activités dites tertiaires et les activités des professions libérales (sans vente de produit : avocat, médecin,...).

### **Boxes à animaux.**

Cette destination ne correspond pas aux bâtiments d'élevages agricoles mais à des constructions pour les chevaux ou autre animal destiné à la compagnie de l'homme.

### **Camping et caravanes (terrain de).**

Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7.

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est soumis, selon la capacité d'accueil de ces terrains, à permis d'aménager ou à déclaration préalable. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles.

Le permis d'aménager pour la création d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 emplacements (tentes, caravanes ou résidences mobiles et loisirs), ou pour l'agrandissement d'un terrain de camping (augmentation de plus de 10% du nombre d'emplacements existants), est obligatoire sinon une déclaration préalable suffit.

Une caravane est un véhicule ou un élément de véhicule équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, qui conserve en permanence ses moyens de mobilité et peut donc être déplacé à tout moment. Le stationnement de caravanes est réglementé suivant le nombre et dans le temps.

### **Carrière.**

Lieu d'où l'on extrait du sol ou du sous-sol des matériaux. La mise en exploitation d'une carrière par le propriétaire du sol est subordonnée à autorisation. En cours et en fin d'exploitation, l'exploitant est tenu de respecter les conditions de remise en état des sols qui lui ont été imposées lors de l'autorisation d'exploiter.

### **Changement de destination.**

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente, même partielle, de celle qu'il avait au moment où la construction a été engagée.

Il y a donc changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une catégorie à l'autre, prévues par l'ancien article R\*123-9 du Code de l'urbanisme qui sont l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, les commerces, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière ou encore la fonction d'entrepôt ; en sachant que « des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

### **Coefficient d'emprise au sol.**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale au sol des volumes hors oeuvre brut de l'ensemble des constructions (avant-toits, balcons et éléments non clos formant saillie sur façade, et piscines non couvertes exclus) à la surface de l'unité foncière.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble de l'opération.

### **Clôture.**

Ouvrage permettant de délimiter et clore un terrain.  
Les portails ne sont pas considérés comme des clôtures.

### **Coefficient d'occupation des sols.**

#### **Article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme**

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme

espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division d'un terrain bâti.

Lorsque dans la zone N un périmètre a été délimité pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, le COS est calculé sur l'ensemble de l'opération.

#### **Combles.**

Les combles sont le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Lorsque la hauteur permet la construction avec combles, ceux-ci ne comportent qu'un seul niveau de plancher.

#### **Commerce.**

Artisanat et commerce de détail recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique

#### **Contigu.**

Construction qui touche une limite ; qui est accolé à une limite ou à une construction.

#### **Densité.**

Elle s'entend de l'espace total occupé, sans exclusion. Sont donc inclus dans le calcul, les équipements collectifs, espaces verts, plans d'eau, rivières, équipements d'infrastructure et de superstructure.

#### **Egout du toit.**

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

#### **Elément du paysage ou du bâti à protéger ou à mettre en valeur.**

C'est un élément ou un ensemble paysager ou bâti existant sur une ou plusieurs unité(s) foncière(s), que le P.L.U. protège, en application de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres urbains, paysagers ou écologiques, sa qualité végétale, historique, architecturale ou culturelle (voir annexe I).

#### **Emplacements réservés.**

En application des articles L. 123-1 8° et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

L'article L. 123-2 permet en outre de réserver un emplacement en vue de la réalisation de programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette réservation interdit toutes constructions ou aménagements autres que ceux prévus par le document d'urbanisme.  
Les propriétaires concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 123-17 et L. 230-1 du Code de l'Urbanisme.

**Emprise au sol :** voir coefficient d'emprise au sol.

#### **Emprise d'une voie.**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par le ou les alignements. Elle se compose de la chaussée (partie utilisée pour la circulation des véhicules) et de ses annexes (accotements, trottoirs, espaces verts, stationnements, talus, caniveaux, fossés...). L'emprise d'une voie ne correspond donc pas toujours uniquement à la plate-forme de la voie (chaussée et trottoirs).

#### **Energies renouvelables.**

Au sens de l'article L211-2 du Code de l'Energie, « Les sources d'énergies renouvelables sont les énergies éolienne, solaire, géothermique, aérothermique, hydrothermique, marine et hydraulique, ainsi que l'énergie issue de la biomasse, du gaz de décharge, du gaz de stations d'épuration d'eaux usées et du biogaz.

#### **Entrepôt.**

Cette destination comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Elle diffère des surfaces de réserve dans les bâtiments à usage commercial.

#### **Epannelage.**

Ligne régulière ou irrégulière, formée par le couronnement de plusieurs constructions contiguës.

#### **Equipements collectifs ou d'intérêt collectif.**

On désigne comme "équipements collectifs" l'ensemble des installations, des réseaux, des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin. Il s'agit d'équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général dans les domaines culturel, sportif et de loisir, hospitalier, sanitaire, de la défense et de la sécurité, universitaire, administratif ou encore des lieux de culte, des pépinières d'entreprise, des aires d'accueil des gens du voyage...etc.

#### **Espace boisé classé.**

C'est un élément ou un ensemble végétal existant ou à créer que le P.L.U. protège, en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de cet élément ou ensemble végétal (voir p. 53).

#### **Espace libre.**

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

#### **Espaces verts.**

Ils correspondent à des espaces à dominantes végétales, privés ou publics, indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité). La notion d'espaces verts couvre ainsi les parcs d'agrément, les jardins d'ornement, les terrains cultivés urbains, les espaces boisés urbains et éventuellement les terrains de jeu et de sport.

#### **Espaces verts protégés (EVP) ou Eléments remarquables du paysage.**

Ces éléments sont repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et des prescriptions de nature à assurer leur protection sont incluses dans le règlement écrit. Ils correspondent à des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou

écologique, à certains espaces boisés de la commune (arbres, parcs, haies, boisements) repérés dans le cadre de la ZPPAUP et lors de l'étude d'environnement pour l'ensemble de la commune. Ils sont repris dans le règlement sous la dénomination Espaces Verts Protégés (EVP).

**Exhaussement du sol :** voir affouillement du sol.

### **Exploitation agricole.**

Cette destination regroupe les constructions correspondant notamment aux bâtiments nécessaires au stockage du matériel, des animaux et des récoltes de l'exploitant. Cette destination regroupe les activités qui en sont le prolongement ou qui ont pour support l'exploitation (transformation, hébergement à la ferme, ventes,...).

### **Extension mesurée d'une construction.**

On désigne par le terme "extension mesurée" l'agrandissement modéré d'un bâtiment existant ( $\leq$  50% de la surface du bâtiment existant).

### **Façades**

La façade d'une construction est la partie d'une construction visible depuis l'extérieur et constituant l'une des faces de son volume, depuis le sol jusqu'à la corniche ou le bas de toiture"

### **Façade de parcelle (ou sur rue).**

La façade d'une parcelle est sa limite côté alignement. C'est à la fois une ligne tracée sur la surface du sol et une longueur qu'il est souhaitable de mesurer. Lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs voies (par exemple : parcelle d'angle ou parcelle traversant un îlot) elle a plusieurs façades sur rue.

### **Groupe d'habitation - Opérations groupées.**

Un groupe d'habitations constitue une opération de construction dans laquelle les bâtiments doivent être édifiés, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, bénéficiaire d'un permis de construire.

Les opérations groupées concernent des projets de constructions, permettant de gérer les espaces libres et l'implantation des constructions de façon globale et simultanée.

### **Habitation et annexes des habitations.**

Cette destination correspond à tous les logements quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Lorsque la destination est autorisée, les annexes, en lien avec cette habitation, le sont également (garage, piscine, bûcher...) avec parfois des particularités mentionnées dans l'article de la zone.

### **Hauteur.**

*Mesurée en mètres.*

La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- . du niveau du trottoir au droit de la façade sur la voie, si l'immeuble est implanté à l'alignement,
- . du niveau du sol naturel (avant terrassements et exhaussements), s'il y a retrait,

jusqu'à l'égout du toit (limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière) ou jusqu'au faîtage (arête supérieure d'un toit, horizontale, résultant de l'intersection vers le haut des deux versants du toit). Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages indispensables et de faible dimension tels que les antennes, souches de cheminées, locaux techniques d'ascenseur,...

Lorsqu'il s'agit de voies ou de terrains en pente, la hauteur ainsi définie est calculée au centre de la façade si la longueur de celle-ci est inférieure à 20 m, sinon au centre de chacun des éléments composant la façade, la largeur de chaque élément entrant dans le calcul ne pouvant excéder 20 m.

*Mesurée en niveaux.*

Le nombre de niveaux (x) correspond au rez-de-chaussée (R) + le nombre d'étages (x-1) + éventuellement les combles (C).

$$\begin{aligned}x \text{ niveaux} &= R + (x-1) \\x \text{ niveaux} + C &= R + (x-1) + C\end{aligned}$$

## Hébergement hôtelier.

La destination regroupe les établissements commerciaux d'hébergements classés de type hôtel et résidence de tourisme définie par les différents arrêtés.

## Industrie.

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

## Installations classées pour la protection de l'environnement.

Un établissement ou une activité entre dans la catégorie des « installations classées » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, la protection de la nature et de l'environnement...

Dans un esprit de prévention, une réglementation a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation ou de déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause.

Une nomenclature précise les types d'installations soumis au régime de l'autorisation ou à celui de la déclaration.

Les services de la Préfecture sont chargés de l'application de cette procédure.

## Limites séparatives (de l'unité foncière).

Cette expression est redondante, mais elle est conventionnellement utilisée pour désigner les limites de l'unité foncière autres que la façade sur rue.

On distingue donc :

- les limites séparatives qui touchent une voie, appelées encore « limites latérales » ou limites entre deux parcelles,
- les limites séparatives qui ne touchent pas une voie, appelées encore « fond de parcelle »,
- les façades sur rue (cf. « façade »).

## Loisirs (espace ayant une destination de).

Cette destination regroupe ici l'ensemble des constructions permettant la pratique de sports (salle de sport, de tir, espace de jeux, acro-branche...), de loisirs (espace de détente, d'activité de campings et de caravanning, d'activité...).

## Lotissement.

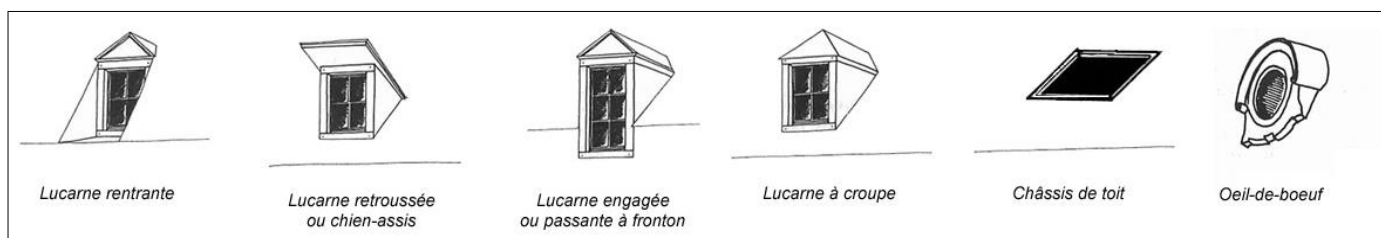
Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet, ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.

Est soumise à autorisation de lotir, l'opération de remembrement menée par une association foncière urbaine libre lorsque le plan de remembrement délimite plus de deux lots.

Les divisions résultant de partages successoraux ne constituent pas un lotissement tant qu'elles n'ont pas pour effet de porter à plus de 4 le nombre de terrains à bâtir issus de la propriété concernée.

## Lucarnes.

Baie aménagée dans un toit pour éclairer ou accéder à un comble. Il existe une grande variété de lucarnes :



## Marge d'isolement ou de recul.

La marge d'isolement est la distance entre une construction et la limite de l'unité foncière ou de la zone.



## Niveau.

Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur.

## Opération d'ensemble.

Une opération d'ensemble (ou opération d'aménagement) peut être un lotissement, une Zone d'Aménagement Concerté, une restauration immobilière, un permis de construire groupé, un remembrement et regroupement de parcelles par des Associations Foncières Urbaines...

**Opérations groupées.** : voir *groupe d'habitation*.

## Ordre des constructions (continu, semi-continu, discontinu).

L'ordre caractérise l'organisation des constructions le long des voies, l'ordre est « continu » lorsque la succession des constructions le long d'une même voie constitue une bande ininterrompue : les constructions sont contiguës aux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Par opposition, l'ordre peut être « discontinu » lorsque la construction n'est contiguë à aucune des limites séparatives latérales, ou « semi-continu », lorsque la construction est contiguë à une seule des deux limites séparatives latérales.

## Parcelle.

C'est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

## Performance énergétique.

La notion de performance énergétique renvoie à la quantité d'énergie qu'un bâtiment consomme chaque année. Cette consommation d'énergie dépend de la qualité de son bâti, de son isolation, de ses équipements énergétiques ainsi que de son mode de fonctionnement.

## Rénovation lourde

La rénovation d'une construction est dite lourde lorsqu'elle embarque des travaux qui touchent à la structure (et qui bénéficient d'ailleurs de la garantie décennale). Elle peut toucher la reprise **des fondations, refaire un plancher, abattre un mur porteur, remplacer la toiture** ou lorsqu'il y a redistribution des pièces dans le logement ou reconfiguration de la typologie.

## Restauration.

Un édifice ancien ne peut être restauré que s'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (les murs porteurs doivent être debout. Tout ou partie de la toiture doit subsister...).

## Retrait ou recul.

Distance entre tout point d'une construction et une ligne déterminée (axe de la voie, alignement, limite d'unité foncière, limite d'emprise des voies...).

## Saillie.

Elle correspond à un élément de construction ou d'architecture qui est en avant de l'alignement ou du nu d'une façade (balcons, corniches, contreforts,...).

Pour l'application des règles édictées aux articles 6 et 7, les saillies inférieures ou égales à 1,50 m par rapport au nu de façade ne sont pas prises en compte, excepté si la construction est implantée en limite séparative ou dans les secteurs concernés par la ZPPAUP. En cas d'implantation à l'alignement, les saillies doivent respecter les règlements de voirie.

## Servitude d'utilité publique.

Il s'agit de limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières.

## Surface de plancher (SP).

### Article R. 112-2 du code de l'urbanisme.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

#### **Terrain naturel.**

Le terrain naturel est le terrain avant travaux.

#### **Unité foncière.**

Une unité foncière correspond à une propriété foncière d'un seul tenant composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

#### **Voie privée commune.**

Voirie privée dont l'utilisation est commune aux habitants de l'immeuble ou des immeubles desservis. Une voie privée commune peut donc ne pas être ouverte à la circulation publique.

#### **Voie publique et article 6.**

Pour l'application de l'article 6, toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique.

**TITRE II :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES.**

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.**

---

### **VOCATION DE LA ZONE**

La zone UA correspond aux espaces urbains centraux denses à activités diversifiées et au patrimoine architectural, historique ou paysager défini et reconnu. Elle est entièrement incluse dans la ZPPAUP.

La multi-fonctionnalité du bâti et des espaces publics est recherchée pour accueillir en complémentarité de l'habitat (vocation à retrouver), commerces, services, équipements publics.

Elle comporte deux secteurs se référant aux secteurs de la ZPPAUP :

- le secteur UAp1 en référence à la ZP1 "Le Centre Ancien",
- le secteur UAp2 en référence à la ZP2 "Le quartier du XIXème siècle".

Dans le périmètre de la ZPPAUP, tous travaux modifiant l'aspect extérieur des constructions et plantations (repérées ou non dans le PLU par un EVP) doivent être soumis préalablement à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France au titre du Code du Patrimoine.

En outre tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'un EVP du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-23-h) du code de l'urbanisme.

La zone UA est concernée par des secteurs de risques maîtrisables ou de risques négligeables du Plan de Prévention des Risques Naturels, Mouvements de Terrain, approuvé par arrêté préfectoral en date du 1<sup>er</sup> juillet 1994 :

Elle est également concernée par des risques d'inondation du Solvan (aléa moyen à fort). Ces risques sont reportés sur le plan graphique du règlement et représentés par une trame hachurée.

Rappels : Dans la ZPPAUP, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, les démolitions sont soumises au permis de démolir et sont régies par cette zone de protection.

|   |
|---|
| <b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.</b> |
|---|

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

---

### **ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

#### **Sont interdits :**

- les carrières,
- les dépôts, de toute nature, disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...),

- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à vocation agricole,

En secteur UAp1 sont également interdites :

- les constructions à destination d'entrepôt, sauf si elles sont liées à une activité existante à la date d'approbation du PLU et si elles sont contiguës au bâtiment existant,
- les constructions à destination industrielle.

Dans la zone d'aléa fort et moyen du Solvan sont également interdits :

- les sous-sols (planchers sous le terrain naturel),
- les remblais et endiguements, sauf lorsque ces derniers permettent la protection contre les inondations, et après étude d'impact sur les écoulements,
- les murs bahut et autres clôtures pleines, autoriser les clôtures transparentes à plus de 80%, pour ne risquer de créer d'embâcles en cas de crue,
- toutes constructions à l'exception de celles figurant à l'article UA 2 (alinéa 4).

---

## **ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 1 sont admises à condition de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

2 - Sont en outre admis sous réserve du respect de conditions particulières complémentaires :

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les activités industrielles sous réserve qu'elles correspondent uniquement à des extensions d'activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU.

3 - En zone 2 du PPR mouvement de terrain, (zone de risque maîtrisable) : les occupations et utilisations du sol admises, ayant pour conséquence la création de nouvelles surfaces bâties ou la transformation de bâtiments existants pour les rendre habitables, ou plus généralement utilisables, lorsqu'ils sont de nature à affecter le sol, la pente naturelle du terrain ou le système d'écoulement naturel des eaux, devront faire l'objet d'études préalables concluant à la faisabilité et à la stabilité du projet (secteur repéré par un motif grisé plein sur le plan graphique et dans la légende).

4 - Dans les secteurs de hachures concernés par les risques d'inondation du Solvan, délimités aux documents graphiques, ne sont admis que :

- les extensions des constructions existantes sous réserve que l'extension soit mesurée (20% de l'emprise au sol des bâtiments existants à usage d'activités, **d'habitat** ou d'ERP et réalisées au-dessus de la cote des plus hautes eaux localement connues (12 et 13 juillet 1981), sur vide sanitaire -transparent hydrauliquement, aéré, vidangeable et non aménageable, ou sur pilotis, et après évaluation de l'impact sur les écoulements les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ;;
- les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- en zone d'aléa moyen, sont également autorisées les constructions nouvelles sous condition de prévoir le premier plancher au-dessus des plus hautes eaux connues localement (12 et 13 juillet 1981), sur vide sanitaire -transparent hydrauliquement-, aéré, vidangeable et non aménageable.

5 - Dans les espaces définis sur le plan graphique comme « Espaces Verts Protégés » :

- Lorsqu'ils sont concernés par la ZPPAUP (c'est-à-dire figurant dans la servitude), les adaptations éventuelles et les constructions autorisées sont définies dans la servitude et figurent en annexe du présent règlement.
- Lorsqu'ils ne sont pas concernés par la ZPPAUP et en liaison avec l'article L.123 1-7 (parcs et jardins), seules des extensions mesurées des bâtiments existants inscrits inclus ou limitrophes des secteurs protégés sont autorisées.

L'extension mesurée ne pourra pas être supérieure à 20% de l'emprise au sol de l'immeuble existant ni être supérieur à 20% de la surface de l'espace protégé située sur la parcelle concernée. Le projet devra respecter les prescriptions mentionnées dans les fiches identifiant et localisant l'EVP au titre du L 123-17 jointes en annexe du règlement.

Des exceptions seront toutefois admises pour les projets d'intérêt général, des aires de jeux,

des petits monuments, toilettes publiques, piscines, fontaines et autres locaux techniques, équipements techniques liés aux différents réseaux, voies d'accès, réorganisation ou mise en valeur de l'Espace Vert Protégé sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale de cet espace. Ces projets devront également respecter l'article 13 « espaces libres et plantations ».

- 6 - Pour les constructions neuves d'une hauteur supérieure ou égale à rez-de-chaussée+1 étage, chaque logement doit disposer au minimum d'un espace extérieur privatif (jardin, balcon, terrasse, ...) accessible depuis une des pièces de vie.
- 7 - La surface minimale de cet espace extérieur est de 4 m<sup>2</sup> contenant un carré d'1,60 m de côté. Cette surface peut être obtenue par différentes combinaisons entre jardin, balcons, terrasses. Elle sera de 2.5 m<sup>2</sup> en cas de restructuration ou réhabilitation lourde de l'immeuble à destination d'habitat avec possibilité de mutualisation en cas d'impossibilité technique. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les résidences de type foyer logement, EHPAD ... et présentant des espaces communs extérieurs (jardins, terrasses, ..).

#### 8 - Conditions relatives aux destinations en lien avec le linéaire commercial défini au plan graphique :

Les règles énoncées ci-après s'appliquent aux locaux à rez-de-chaussée situés en bordure des voies repérées sur le plan graphique comme linéaire de protection du commerce et de l'artisanat (cf. lexique). Elles s'appliquent à la totalité des locaux situés à l'angle de deux voies, y compris si l'une des voies n'est pas protégée ou fait l'objet d'une protection moins contraignante.

Ces règles ne s'appliquent pas aux surfaces nécessaires à l'accès des immeubles, ni aux surfaces nécessaires à la création ou à l'extension d'hôtels ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### 1. Voies comportant une protection « renforcée » du commerce et de l'artisanat :

La transformation de surfaces en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que commerce de détail ou restauration est interdite. **En cas de reconstruction ou de réhabilitation lourde, la destination artisanat est également acceptée.**

##### 2- Voies comportant une protection dite « simple » du commerce et de l'artisanat :

La transformation de surfaces en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre qu'artisanat, commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma ou hôtel est interdite ;

3 - Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de réhabilitation lourde, prévoir et créer un passage pour l'accessibilité des logements situés à l'étage

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

### ARTICLE UA 3 - Accès et voirie.

#### 1 - Accès.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour. Lorsque la configuration de voie en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale.
- Les voies piétonnes ou itinéraires cyclables, existants ou à créer, figurant dans la pièce n°3 « Orientation d'aménagement » du PLU doivent être maintenues. Si leur positionnement doit être modifié, il doit être rétabli sur un itinéraire voisin en conformité avec le schéma de l'orientation d'aménagement des itinéraires concernés.

## **ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux.**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux (SIAAL actuellement).

### **1 - Eau potable.**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement.**

#### **2.1 - Eaux usées.**

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

#### **2.2 - Eaux pluviales.**

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage,...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.
- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. De même pour les eaux de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.

### **3 - Ordures ménagères.**

- Les constructions nouvelles doivent comporter des systèmes de stockage des déchets ménagers suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- Les systèmes de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.

- Ces dispositions s'appliquent également en cas de ré-aménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.
- Dans la mesure du possible, un point de collecte sera également prévu sur le tènement en limite de parcelle, au droit d'une voie de desserte publique ou privée permettant l'enlèvement.

## 4 - Autres réseaux.

- Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) seront installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple.
- Se référer également au cahier des charges de la ZPPAUP notamment pour l'intégration des coffrets et compteurs.

---

## ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains.

---

Sans objet.

---

## ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

---

Principe général :

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou en retrait, en respectant dans ce cas l'alignement des façades existant.  
Elles doivent respecter notamment l'alignement particulier pour les voies ou portion de voies définies sur le plan graphique.
- Se référer également au cahier des charges de la ZPPAUP suivant les secteurs UAp1 et UAp2 en référence aux prescriptions des secteurs ZP1 et ZP2.

Adaptations particulières :

- Les éléments architecturaux et les ouvrages en saillie (ressauts ou décrochements de façade, avancé ou renforcement, surplomb, oriel) sous réserve d'acceptation dans le cadre de la ZPPAUP, sont autorisés, sous réserve du respect du règlement de voirie et sous réserve de prescriptions liées à des motifs de sécurité.
- Par ailleurs pour les constructions existantes en secteur UAp2, dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, un débord sur les voies et emprises publiques est autorisé, si la largeur du trottoir le permet et sous réserve des dispositions du règlement de voirie.
- Dans le secteur UAp2, les attiques ou l'étage en attique peuvent être implantés en recul par rapport à l'alignement.



---

**ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

- Les constructions, à l'exception de celles figurant à l'alinéa 3, doivent être implantées :
  - soit en limite séparative de façon continue ou semi-continue pour les bâtiments principaux ;
  - soit en retrait des limites séparatives. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $h/2 \geq 3$  m) ;
  - soit, pour les terrains riverains de cours d'eau aériens principaux (Solvay et Vallière), suivant un recul minimum, par rapport à la rive, de :
    - . 15 mètres pour les constructions nouvelles et principales,
    - . 5 mètres pour les extensions et les annexes des constructions existantes.
 Pour les autres cours d'eau aérien, le recul est de 5 m pour l'ensemble des constructions.
- Des dispositions autres que celles énoncées ci-dessus pourront être admises :
  - pour la mise en valeur d'un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme soit au titre des monuments historiques ;
  - pour la préservation d'un espace boisé classé à conserver sur la propriété ou sur la propriété voisine et dans le cas de la conservation souhaitée d'arbres ou de plantations dans les secteurs d'intérêt paysager.
- Pour les constructions annexes, enterrées, locaux à vélos, de stockages des déchets ménagers, abri de jardin, bûcher et piscine non couverte en-dessous de 20 m<sup>2</sup> et inférieures à 4 m au faîtage : leur implantation n'est soumise à aucune prescription particulière sauf en bordure des cours d'eau (cf. alinéa précédent).
- Se référer également à la ZPPAUP

---

**ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit 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 UA 9 - Emprise au sol.**

---

Néant.

---

**ARTICLE UA 10 - Hauteur des constructions.**

---

Se référer au cahier des charges de la ZPPAUP.

---

**ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur.**

---

Se référer au cahier des charges de la ZPPAUP.

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

- En fonction du classement du bâtiment dans la ZPPAUP et après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, les panneaux solaires ou dispositifs utilisant les capteurs solaires sont autorisés en toiture et/ou sur l'ensemble des façades (pignon compris). Ils sont autorisés en balcon sous conditions d'être en harmonie avec la façade du bâti,

-

- Les puits de lumière et les châssis sont autorisés sous condition : ces ouvertures seront réparties et non rapprochées, cumulées ou concentrées dans la toiture.

- Les climatiseurs et pompes à chaleur sont autorisés à condition uniquement d'être intégrés dans le bâti principal ou dans une annexe ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti (cette construction étant soumise à l'avis conforme à l'Architecte des Bâtiments de France).

- Sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et en dehors du secteur UA p1, les toitures végétalisées sont autorisées.

Rappel : - Les toitures terrasses sont autorisées sur des petites surfaces et notamment en rez-de-chaussée.

- En raison de leur aspect, les matériaux de toiture agréés en Franche-Comté seront à privilégier et parmi ceux-ci, ceux adaptés au contexte architectural local figurant dans l'annexe du règlement.

---

## ARTICLE UA 12 - Stationnement des véhicules.

---

### 1 – Généralités.

#### **Modalités de mise en œuvre :**

A l'occasion :

- De la création de constructions nouvelles,
  - De l'extension de constructions existantes,
  - Du changement de destination de constructions ou de locaux existants, dans la mesure où ce changement de destination augmente le besoin en stationnement
  - De la réhabilitation, de l'aménagement, de volumes existants avec création d'un nombre de logements supérieur au nombre de logements existants avant travaux (la règle s'appliquera alors aux logements nouvellement créés),
- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
  - Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SP de chaque destination de construction ou par type de destination.
  - Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de SP. Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.
  - Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :
    - l'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique,

- la largeur des places de stationnement ne pourra être inférieure à 2,50 m en épi, perpendiculaire et en bataille et 2 m en longitudinal ; leur longueur ne pourra être inférieure à 5 m,
- pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra être inférieure à 6 m.

## 2 - Règles de stationnement.

Le nombre d'emplacement de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas en fonction de la nature exacte de l'activité concernée. Il devra satisfaire à l'ensemble des besoins attendus :

a• Logements :

- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement ;
- autres opérations : pour les constructions ou opération de plus de 5 logements (ou de plus de 250 m<sup>2</sup> de SP), une place par logement pour 80 m<sup>2</sup> de SP. Il est demandé d'ajouter une place visiteur qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement) par tranche de 5 logements.

b• Pour les bureaux et autres activités :

- une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SP.

c• Pour l'hôtellerie :

- une place de stationnement par chambre.

Toutefois, pour l'alinéa « b » ci-dessus, il pourra être dérogé à cette règle de calcul par rapport à la surface, s'il est démontré par le pétitionnaire, à l'aide d'une note justificative jointe au dossier d'instruction, que le besoin réel est inférieur aux chiffres mentionnés ci-dessus.

De plus, afin de permettre la réhabilitation d'immeubles du centre-ville et de résorber la vacance, en cas d'impossibilité de créer des garages en rez de chaussée (pour des motifs techniques ou patrimoniaux), en l'absence de toute possibilité de disposer de places de stationnements sur le domaine privé, il pourra être dérogé sur tout ou partie des dispositions des alinéas a et b.

## 3 - Stationnement des vélos et poussettes.

- Un ou plusieurs locaux fermés, pour les bâtiments de plus de 250 m<sup>2</sup> de SP et à destination de logements, doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes.
- La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut, dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>.
- Des stationnements pour les deux roues (vélos - motos) doivent être prévus (à l'extérieur des logements) pour tout projet de construction neuve. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

## 4 - Conditions particulières.

- En cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris en cas de création de SP (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existante avant le commencement des travaux), la création d'aires de stationnement n'est pas imposée.

- Pour les constructions remplissant une mission de service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de desserte en transport en commun.

- En cas de travaux d'extension, de surélévation ou de création de SP sur des bâtiments existants et à destination d'habitation, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement pour toutes opérations ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de SP. *// en sera de même*, lorsque l'augmentation de surface d'un bâtiment, quelque soit la destination, est motivée par la création d'un aménagement (par exemple un ascenseur) destiné à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

---

## ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations.

---

Se référer également au cahier des charges de la ZPPAUP et aux fiches sur les EVP annexées au présent règlement.

### Espaces libres :

#### En secteur UAp2 :

- Toutes les surfaces doivent être perméables, sauf en cas d'incapacité technique ou pollution des sols à démontrer. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers, ...

- Les espaces imperméabilisés sont donc limités au strict nécessaire (constructions avec toiture, piscine avec margelles, etc). L'imperméabilisation des sols est toutefois autorisée aux voiries d'accès, lorsqu'il s'agit de favoriser l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR), dans un largeur de 1 mètre 40 maximum.

- La surface minimum des espaces libres, à l'occasion des constructions principales et aménagements nouveaux, est de 15 % de l'unité foncière dont la moitié sera maintenue en pleine terre, sauf incapacité technique liée à une activité économique.

A noter : Les terrasses accessibles ou non peuvent être comptées dans les espaces libres dans la mesure où elles sont végétalisées.

### Plantations dans les espaces de stationnement :

- Dans le cadre de travaux sur parkings existants et pour les nouveaux parkings créés, un arbre devra être planté pour 2 places de stationnement, en prévoyant une fosse de plantation suffisante au regard de l'essence choisie.
- Il est préconisé de regrouper les arbres à un endroit précis du stationnement, de façon à former un bosquet. S'il est décidé de répartir les arbres entre les places de stationnement, ceux-ci doivent disposer de caractéristiques dimensionnelles significatives (circonférence minimale du tronc : 20 cm). La ZPPAUP annexe une liste indicative des végétaux recommandés.
- Les nouveaux parkings devront être perméables.

### Plantations :

- En secteur UAp2, sur une parcelle sera planté à raison d'un arbre au moins pour 200 m<sup>2</sup> de surface d'espace libre. Cette condition peut être restreinte ou supprimée, si compte

tenu de l'exigüité du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairement des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existant sur les terrains voisins.

- Une parcelle, entendue en tant qu'unité foncière, comprend donc au moins un arbre à raison de 200 m<sup>2</sup> d'espace libre et un arbre pour deux places de stationnement sur un parking.

Dans les secteurs de la ZPPAUP, toutes modifications de la végétation, remplacement des espèces ou coupe et abattage d'arbres, sont soumises à autorisation préalable du Maire et à l'approbation de l'ABF. En outre, tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'un EVP du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-23-h) du code de l'urbanisme.

### ***SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.***

#### **ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol.**

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

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.**

---

### **VOCATION DE LA ZONE**

La zone UB rassemble les quartiers qui forment une couronne ceinturant le centre-ville au Nord de la voie ferrée ainsi que les secteurs bordant les principales entrées Nord et Est sur la ville. Cette zone comprend divers pôles de vie (Marjorie, Mouillères, route de Besançon...) où ont pu se développer des équipements publics, des activités artisanales, commerciales, industrielles et de bureaux implantés le long des voies de pénétration dans la ville principalement.

Les constructions généralement implantées de façon discontinue se présentent sous forme diversifiée. L'objectif est de pouvoir densifier cette zone tout en respectant les recommandations de la ZPPAUP notamment.

Elle comporte :

- le secteur UBp3 en référence à la ZP3 de la ZPPAUP appelée « Montciel et Parc Edouard Guenon »,

Elle est également comprise dans les cônes de vue à préserver de la ZPPAUP. Cône de vue PV1, PV2, PV3, PV4.

Dans le périmètre de la ZPPAUP, tous travaux modifiant l'aspect extérieur des constructions et plantations (repérées ou non dans le PLU par un EVP) doivent être soumis préalablement à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France au titre du Code du Patrimoine.

En outre tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'un EVP du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-23-h) du code de l'urbanisme.

La zone UB est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles – risque d'inondation de la Vallière (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 9 mai 2007.

Les secteurs de risques sont reportés sur le plan graphique et représentés par une trame « hachurée ». Le règlement du PPRI s'y applique en tant que servitude d'utilité publique.

Elle est également concernée par des risques d'inondation du Solvan (aléa moyen à fort). Ces risques sont reportés sur le plan graphique du règlement et représentés par une trame hachurée.

Rappel : dans la ZPPAUP, les démolitions sont soumises au permis de démolir et sont régies par cette zone de protection.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans l'ensemble de la zone.

## **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 UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

#### **1 - Sont interdits :**

- les carrières,
- les dépôts, de toute nature, disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...),
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à vocation agricole,
- toutes les constructions, en secteur UBp3, sauf celles respectant les conditions mentionnées à l'article UB 2 (alinéa 1).

**2-** Dans les secteurs hachurés concernés par les risques du PPRI de la Vallière délimités aux documents graphiques, sont en outre interdites toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le PPRI.

**3 -** Dans la zone d'aléa fort du Solvan sont également interdits :

- les sous-sols (planchers sous le terrain naturel),
- les remblais et endiguements sauf lorsque ces derniers permettent la protection contre les inondations, et après étude d'impact sur les écoulements,
- les murs bahut et autres clôtures pleines, autoriser les clôtures transparentes à plus de 80%, pour ne risquer de créer d'embâcles en cas de crue,
- toutes constructions à l'exception de celles figurant à l'article UB 2 (alinéa 6).

### **ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

**1 -** En secteur UBp3, les constructions sont admises uniquement à condition d'améliorer la situation actuelle.

**2 -** Dans le reste de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB1 sont admises à condition de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

**3 -** Sont en outre admis, sous réserve du respect de conditions particulières complémentaires.

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, et autorisés par le PPRI de la Vallière.
- les activités industrielles sous réserve qu'elles ne correspondent uniquement qu'à des extensions d'activités existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU.

**4 -** En zone 2 du PPR mouvement de terrain, (zone de risque maîtrisable) : les occupations et utilisations du sol admises, ayant pour conséquence la création de nouvelles surfaces bâties ou la transformation de bâtiments existants pour les rendre habitables, ou plus généralement utilisables, lorsqu'ils sont de nature à affecter le sol, la pente naturelle du terrain ou le système d'écoulement naturel des eaux, devront faire l'objet d'études préalables concluant à la faisabilité et à la stabilité du projet (secteur repéré par un motif grisé plein sur le plan graphique).

**5-** Dans les secteurs hachurés concernés par les risques du PPRI de la Vallière délimités aux documents graphiques, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions correspondantes du PPRI. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

**6-** Dans les secteurs de hachures concernés par les risques d'inondation du Solvan, délimités aux documents graphiques, ne sont admis que :

- les extensions des constructions existantes sous réserve que l'extension soit mesurée (20% de l'emprise au sol des bâtiments existants à usage d'activités, d'habitat ou d'ERP et réalisées au-dessus de la cote des plus hautes eaux localement connues (12 et 13 juillet 1981), sur vide sanitaire -transparent hydrauliquement, aéré, vidangeable et non aménageable, ou sur pilotis, et après évaluation de l'impact sur les écoulements),
- les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

- en zone d'aléa moyen, sont également autorisées les constructions nouvelles sous condition de prévoir le premier plancher au-dessus des plus hautes eaux connues localement (12 et 13 juillet 1981), sur vide sanitaire -transparent hydrauliquement-, aéré, vidangeable et non aménageable.
- 7 - Dans les espaces définis sur le plan graphique comme « Espaces Verts Protégés » :**
- Lorsqu'ils sont concernés par la ZPPAUP (c'est-à-dire figurant dans la servitude), les adaptations éventuelles et les constructions autorisées sont définies dans la servitude et figurent en annexe du présent règlement.
  - Lorsqu'ils ne sont pas concernés par la ZPPAUP et en liaison avec l'article L.123-1-7 (parcs et jardins), seules des extensions mesurées des bâtiments existants inscrits ou limitrophes des secteurs protégés sont autorisées.  
L'extension mesurée ne pourra pas être supérieure à 20% de l'emprise au sol de l'immeuble existant ni être supérieur à 20% de la surface de l'espace protégé située sur la parcelle concernée. Le projet devra respecter les prescriptions mentionnées dans les fiches identifiant et localisant l'EVP au titre du L 123-1-7 jointes en annexe du règlement.  
Des exceptions seront toutefois admises pour les projets d'intérêt général, des aires de jeux, des petits monuments, toilettes publiques, piscines, fontaines et autres locaux techniques, équipements techniques liés aux différents réseaux, voies d'accès, réorganisation ou mise en valeur de l'Espace Vert Protégé sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale de cet espace. Ces projets devront également respecter l'article 13 « espaces libres et plantations ».
- 8 -** Pour les constructions neuves d'une hauteur supérieure ou égale à rez-de-chaussée+1 étage, chaque logement doit disposer au minimum d'un espace extérieur privatif (jardin, balcon, terrasse, ...) accessible depuis une des pièces de vie.
- 9** La surface minimale de cet espace extérieur est de 4 m<sup>2</sup> contenant un carré d'1,60 m de côté. Cette surface peut être obtenue par différentes combinaisons entre jardin, balcons, terrasses. Elle sera de 2.5 m<sup>2</sup> cas de restructuration ou réhabilitation lourde de l'immeuble à destination d'habitat avec possibilité de mutualisation en cas d'impossibilité technique. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les résidences de type foyer logement, EHPAD ... et présentant des espaces communs extérieurs (jardins, terrasses, ...)
- 10 - Conditions relatives aux destinations en lien avec le linéaire commercial défini au plan graphique :**
- Les règles énoncées ci-après s'appliquent aux locaux à rez-de-chaussée situés en bordure des voies repérées sur le plan graphique comme linéaire de protection du commerce et de l'artisanat (cf. lexique). Elles s'appliquent à la totalité des locaux situés à l'angle de deux voies, y compris si l'une des voies n'est pas protégée ou fait l'objet d'une protection moins contraignante.  
Ces règles ne s'appliquent pas aux surfaces nécessaires à l'accès des immeubles, ni aux surfaces nécessaires à la création ou à l'extension d'hôtels ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
1. Voies comportant une protection « renforcée » du commerce et de l'artisanat :  
La transformation de surfaces en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que commerce de détail ou restauration est interdite. **En cas de reconstruction ou de réhabilitation lourde, la destination artisanat est également acceptée.**
  - 2- Voies comportant une protection dite « simple » du commerce et de l'artisanat :  
La transformation de surfaces en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre qu'artisanat, commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma ou hôtel est interdite ;
  - 3 - Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de réhabilitation lourde, prévoir et créer un passage pour l'accessibilité des logements situés à l'étage

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

### **ARTICLE UB 3 - Accès et voirie.**

#### **1 - Accès.**

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.



- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **2 - Voirie.**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour. Lorsque la configuration de voie en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale.
- Les voies piétonnes ou itinéraires cyclables existants ou à créer, figurant dans la pièce Orientation d'aménagement du PLU doivent être maintenues. Si leur positionnement doit être modifié, il doit être rétabli sur un itinéraire voisin en conformité avec le schéma de l'orientation d'aménagement des itinéraires concernés.

---

## **ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux.**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux (SIAAL actuellement).

### **1 - Eau potable.**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement.**

#### *2.1 - Eaux usées.*

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

## 2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage,...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés et devront être végétalisés.
- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. De même pour les eaux de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.
- Pour toute construction nouvelle, la mise en place de citernes pour la récupération des eaux pluviales est obligatoire, sauf en cas d'incapacité technique à démontrer. Outre l'intérêt de l'usage de ces eaux pluviales (arrosages, lavages...), ces citernes présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.

## 3 - Ordures ménagères.

- Les constructions nouvelles doivent comporter des systèmes de stockage des déchets ménagers suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- Les systèmes de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.
- Ces dispositions s'appliquent également en cas de ré-aménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.
- Dans la mesure du possible, un point de collecte sera également prévu sur le tènement en limite de parcelle au droit d'une voie de desserte publique ou privée permettant l'enlèvement.
- Dans le cadre de constructions nouvelles, il est fortement recommandé de prévoir un emplacement nécessaire au site de compostage sur le terrain.

## 4 - Autres réseaux.

Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) seront installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple.

---

## ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains.

---

Sans objet.

---

## ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

---

### 1- Principe général :

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou en retrait, en respectant dans ce cas l'alignement des façades existant ou l'alignement particulier pour les voies ou portion de voies définies sur le plan graphique.
- En l'absence d'alignement de façades ou d'alignement particulier figurant sur le plan graphique, le retrait est d'au moins 3 m de la limite du domaine public.

### 2 - Adaptations particulières :

- Les éléments architecturaux et les ouvrages en saillie (ressauts ou décrochements de façade, avancé ou renforcement, surplomb, oriel,...) sont autorisés, sous réserve du respect du règlement de voirie et sous réserve de prescriptions liées à des motifs de sécurité.
- Dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, un débord sur les voies et emprises publiques est autorisé, si la largeur du trottoir le permet et sous réserve des dispositions du règlement de voirie. Ce débord est également autorisé lorsque la construction est en retrait de l'alignement.
- Les attiques ou l'étage en attique peuvent être implantés en recul par rapport à l'alignement.

---

## ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

---

### 1 - Principe général :

- 1.1** - Les constructions, à l'exception de celles figurant à l'alinéa 1.2, doivent être implantées :
- . soit en limite séparative, et dans ce cas elles devront être jumelées ou en ordre continu ou d'une hauteur maximale de 7 m sur limite,
  - . soit en retrait des limites séparatives. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement, telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $h/2 \geq 3$  m).
- 1.2** - Pour les constructions annexes, enterrées, locaux à vélos, de stockages des déchets ménagers, abri de jardin, bûcher et piscine non couverte en-dessous de 20 m<sup>2</sup> et inférieures à 4 m au faîtage : leur implantation n'est soumise à aucune prescription particulière..

### 2 - Adaptations particulières :

- 2.1** - Pour les parcelles donnant sur les voies répertoriées sur le plan graphique, voies pénétrantes dans la ville : **route de Besançon, avenue Prost, boulevard Duparchy, boulevard Ferry** :
- **dans une bande de 25 m à partir de l'alignement (repérée sur le plan graphique),** les constructions, à l'exception de celles figurant à l'alinéa 1.2, doivent être implantées :

- . soit en limite séparative,
- . soit en retrait des limites séparatives. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $h/2 \geq 3$  m).

- **au-delà de la bande de 25 m** : le principe général s'applique.

**2.2** - Des dispositions autres que celles énoncées ci-dessus pourront être admises :

- . pour la mise en valeur d'un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme soit au titre des monuments historiques,
- . pour la préservation d'un espace boisé classé à conserver sur la propriété ou sur la propriété voisine et dans le cas de la conservation souhaitée d'arbres ou de plantations dans les secteurs d'intérêt paysager,
- . en cas d'extension du bâtiment principal nécessaire à la réalisation d'installations ou équipements affectés au fonctionnement technique de l'immeuble (ascenseur, chaufferie...).

**2.3** - De plus, dans tous les cas quelle que soit la distance de recul par rapport aux limites séparatives, cette distance peut être empiétée de 0,50 m dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques de bâtiments existants.

**2.4** - Pour les parcelles riveraines de cours d'eau aériens principaux (Solvan et Vallière), toutes les constructions et installations doivent être implantées suivant un recul minimum, par rapport à la rive, de :

- . 15 mètres pour les constructions nouvelles et principales,
- . 5 mètres pour les extensions et les annexes des constructions existantes.

Pour les autres cours d'eau aériens, le recul est de 5 m pour l'ensemble des constructions.

---

## **ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

*Recommandation : l'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).*

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit 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 UB 9 - Emprise au sol.**

---

L'emprise au sol maximum sera de 70%.

---

## **ARTICLE UB 10 - Hauteur des constructions.**

---

- La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel en tout point de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
- La hauteur d'une construction ne pourra pas excéder 21 m pour les constructions à toiture pentue et 19 m pour les immeubles à toit terrasse.
- La hauteur sur la limite séparative peut être différente des règles précédentes en fonction de l'article UB7.
- Concernant le secteur UBp3, et les recommandations liées à la préservation des cônes de vision ou points de vue (notamment le PV 3 et PV4) se référer également au cahier des charges de la ZPPAUP.

---

## ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur.

---

### 1. Les dispositions de l'article R. 111-21 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

### 2. En secteur UBp3 et dans les cônes de vue se référer à la ZPPAUP.

### 3. Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous :

#### Toiture et façades :

- Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect extérieur suffisant de finition (parpaing, briques creuses...) seront enduits ou recouverts d'un revêtement spécial pour façades.
- En fonction du classement du bâtiment dans la ZPPAUP et après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, les panneaux solaires ou dispositifs utilisant les capteurs solaires sont autorisés sur l'ensemble des façades (pignon compris) et/ou en toiture. Ils sont autorisés en balcon sous conditions d'être en harmonie avec la façade du bâti, Dans le reste de la zone, ils sont fortement conseillés et devront faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.
- Les climatiseurs et pompes à chaleur sont autorisés à condition d'être intégrés dans le bâti principal ou dans une annexe ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.  
Les extracteurs et les Ventilations Mécaniques Contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.  
Sur les immeubles existant avant la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toitures liées à l'amélioration du confort de l'immeuble et à l'amélioration énergétique (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs...) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment.
- Les toitures végétalisées sont autorisées et pour le secteur UBp3, sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

- En raison de leur aspect, les matériaux de toiture agréés en Franche-Comté seront à privilégier et parmi ceux-ci, ceux adaptés au contexte architectural local figurant dans l'annexe du règlement.

#### **Clôtures :**

- Les clôtures présentant une transparence ou composées de haies afin d'intégrer la circulation de la petite faune devront être privilégiées pour les constructions nouvelles, sauf incapacité technique à démontrer par une note en pièce complémentaire du dossier.
- Dans les autres cas, l'aspect des murs et des murets bâtis le long des voies et emprises publiques sera en harmonie avec celui des façades.
- Sont fortement déconseillées les plantations de résineux, thuyas, cyprès et lauriers cerise.

---

### **ARTICLE UB 12 - Stationnement des véhicules.**

---

#### **1 – Généralités.**

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients...) doit être assuré en dehors des voies publiques. En cas de création d'un nouvel immeuble de logements ou de bureaux, les places de stationnement sont réalisées en sous-sol, sauf en cas, soit de contraintes techniques ou liées aux caractéristiques de l'opération et de la configuration de son terrain d'assiette (terrain de faible superficie...), soit d'une insertion urbaine complexe, soit du respect des caractéristiques patrimoniales (...).
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SP de chaque destination de construction ou par type de destination.
- Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de SP (ou de logements). Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.
- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :
  - l'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique,
  - la largeur des places de stationnement ne pourra être inférieure à 2,50 m en épi, perpendiculaire et en bataille et 2 m en longitudinale ; leur longueur ne pourra être inférieure à 5 m,
  - pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra être inférieure à 6 m.
- En cas de travaux d'extension, de surélévation ou de création de SP sur des bâtiments à destination d'habitation, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement pour toutes opérations ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de SP.

#### **2 - Règles de stationnement.**

Le nombre d'emplacement de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas en fonction de la nature exacte de l'activité concernée. Il devra satisfaire à l'ensemble des besoins attendus :

a• Logements  
:

- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement ;
- autres opérations : une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de SP dans la limite de deux places par logement. Il est demandé d'ajouter une place visiteur qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement) par tranche de 5 logements ou de 250 m<sup>2</sup> de SP.

b• Pour les bureaux et autres activités :

- 1 place de stationnement pour 80m<sup>2</sup> de SP.

c• Pour l'hôtellerie :

- 1 place de stationnement par chambre.

- Toutefois, pour l'alinéa « b » ci-dessus, il pourra être dérogé à cette règle de calcul par rapport à la surface, s'il est démontré par le pétitionnaire, à l'aide d'une note justificative jointe au dossier d'instruction, que le besoin réel est inférieur aux chiffres mentionnés ci-dessus.

- Pour les constructions remplissant une mission de service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de desserte en transport en commun.

### 3 - Stationnement des vélos et poussettes.

- Un ou plusieurs locaux fermés, pour les bâtiments de plus de 250 m<sup>2</sup> de SP et à destination de logements, doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes.

- La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut, dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>.

- Des stationnements pour les deux roues (vélos - motos) doivent être prévus pour tout projet de construction neuve, hors logement, avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement de véhicule léger et suivant la nature du projet. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

### 4 - Conditions particulières.

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. A défaut de cette justification, il est tenu au versement de la participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

(Code de l'Urbanisme article L.123-1-2).

- En cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris en cas de création de SP (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existante avant le commencement des travaux), la création d'aires de stationnement n'est pas imposée.

Il en sera de même, lorsque l'augmentation de surface d'un bâtiment, quelque soit la destination, est motivée par la création d'un aménagement (par exemple un ascenseur) destiné à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

---

**ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations.**


---

Se référer également au cahier des charges de la ZPPAUP pour le secteur UBp3 et pour les projets se situant dans les cônes de vue de la ZPPAUP ainsi qu'aux fiches sur les EVP annexées au présent règlement.

**Espaces libres :**

- Toutes les surfaces doivent être perméables, sauf en cas d'incapacité technique ou pollution des sols à démontrer. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers,...
- Les espaces imperméabilisés sont donc limités au strict nécessaire (constructions avec toiture, piscine avec margelles, etc). L'imperméabilisation des sols est toutefois autorisée aux voiries d'accès, lorsqu'il s'agit de favoriser l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR), dans un largeur de 1 mètre 40 maximum.
- La surface minimum des espaces libres est de 15 % de l'unité foncière dont la moitié sera maintenue en pleine terre, sauf incapacité technique liée à une activité économique.
- Tous travaux effectués sur les terrains couverts par un Espace Vert Protégé doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des déclarations préalables.

**Plantations dans les espaces de stationnement :**

- Dans le cadre de travaux sur parkings existants et pour les nouveaux parkings créés, un arbre devra être planté pour 4 places de stationnement, en prévoyant une fosse de plantation suffisante au regard de l'essence choisie.
- Il est préconisé de regrouper les arbres à un endroit précis du stationnement de façon à former un bosquet, sauf incapacité technique à démontrer. S'il est décidé de répartir les arbres entre les places de stationnement, ceux-ci doivent disposer de caractéristiques dimensionnelles significatives (circonférence minimale du tronc : 20 cm). La liste indicative des végétaux recommandés par la ZPPAUP sera également reprise pour les futurs projets.

**Plantations :**

- Sur une parcelle, sera planté à raison d'un arbre au moins pour 200 m<sup>2</sup> de surface d'espace libre. Cette condition peut être restreinte ou supprimée, si compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclaircissement des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existant sur les terrains voisins.
- Une parcelle, entendue en tant qu'unité foncière, comprend donc au moins un arbre à raison de 200 m<sup>2</sup> d'espace libre et un arbre pour quatre places de stationnement sur un parking.
- Sont fortement déconseillées les plantations de résineux, thuyas, cyprès et lauriers cerise.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

---

**ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol.**


---

Néant.



### **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.**

---

#### **VOCATION DE LA ZONE**

La zone UC correspond à deux secteurs périphériques : les quartiers situés au Nord de la route de Besançon (des Pendants au Paradis) et les quartiers situés au Sud séparés de la ville par la double coupure de la rocade et de la voie ferrée. Ces quartiers essentiellement résidentiels forment un tissu diversifié autour d'un réseau de voirie très lâche.

Ces quartiers sont généralement situés sur des secteurs où le relief est moyennement à fortement présent.

La zone UC est concernée par des secteurs de risques maîtrisables ou de risques négligeables du Plan de Prévention des Risques Naturels, Mouvements de Terrain, approuvé par arrêté préfectoral en date du 1<sup>er</sup> juillet 1994.

Ils doivent cependant pouvoir évoluer en accueillant différentes formes d'habitat dans le respect de l'environnement limitrophe et des cônes de vues de la ZPPAUP.

Elle comporte :

- le secteur UCa où les densités et les hauteurs sont moindres en raison de la faiblesse des dessertes et en raison de l'altitude des terrains concernés ;
- le secteur UCb correspondant au « village neuf », qui par ses caractéristiques propres, mérite une attention particulière.

Elle est également comprise dans les cônes de vue à préserver de la ZPPAUP. Cônes de vue PV1, PV2, PV3, PV4.

|   |
|---|
| <b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.</b> |
|---|

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

---

#### **ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

**Sont interdits :**

- les carrières,
- les dépôts, de toute nature, disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...),
- Les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,

- les constructions à vocation agricole,
- les constructions à destination d'entrepôt, sauf si elles sont liées à une activité existante à la date d'approbation du PLU et si elles sont contiguës au bâtiment existant,
- les constructions à destination industrielle.
- Toutes les constructions et extensions dans le secteur de **risques majeurs** (secteur 1 du PPR) délimités par le PPR mouvement de terrain et représenté par le motif « tramé » sur le plan graphique du règlement.

---

## **ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

**1** - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC 1 sont admises à condition de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

**2** - Sont en outre admis sous réserve du respect de conditions particulières :

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées,

**3** - En zone 2 du PPR mouvement de terrain, (zone de risque maîtrisable) : les occupations et utilisations du sol admises, ayant pour conséquence la création de nouvelles surfaces bâties ou la transformation de bâtiments existants pour les rendre habitables, ou plus généralement utilisables, lorsqu'ils sont de nature à affecter le sol, la pente naturelle du terrain ou le système d'écoulement naturel des eaux, devront faire l'objet d'études préalables concluant à la faisabilité et à la stabilité du projet (secteur repéré par un motif grisé plein sur le plan graphique).

**4** - Dans les espaces définis sur le plan graphique comme « Espaces Verts Protégés » en liaison avec l'article L. 123 1-7 (parcs et jardins), seules des extensions mesurées des bâtiments existants inscrits ou limitrophes des secteurs protégés sont autorisées.

L'extension mesurée ne pourra pas être supérieure à 20% de l'emprise au sol de l'immeuble existant ni être supérieur à 20% de la surface de l'espace protégé située sur la parcelle concernée. Le projet devra respecter les prescriptions mentionnées dans les fiches identifiant et localisant l'EVP au titre du L 123-1-7 jointes en annexe du règlement.

Des exceptions seront toutefois admises pour les projets d'intérêt général, des aires de jeux, des petits monuments, toilettes publiques, piscines, fontaines et autres locaux techniques, équipements techniques liés aux différents réseaux, voies d'accès, réorganisation ou mise en valeur de l'Espace Vert Protégé sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale de cet espace. Ces projets devront également respecter l'article 13 « espaces libres et plantations ».

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

---

## **ARTICLE UC 3 - Accès et voirie.**

---

**1 - Accès.**

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **2 - Voirie.**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour. Lorsque la configuration de voie en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale.
- Les voies piétonnes ou itinéraires cyclables, existants ou à créer, figurant dans la pièce Orientation d'aménagement du PLU doivent être maintenus. Si leur positionnement doit être modifié, il doit être rétabli sur un itinéraire voisin en conformité avec le schéma de l'orientation d'aménagement des itinéraires concernés.

---

## **ARTICLE UC 4 - Desserte par les réseaux.**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux (SIAAL actuellement).

### **1 - Eau potable.**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement.**

#### **2.1 - Eaux usées.**

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

#### **2.2 - Eaux pluviales.**

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent

être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés et devront être végétalisés.

- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. De même pour les eaux de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.
- Pour toute construction, la mise en place de citernes pour la récupération des eaux pluviales est obligatoire, sauf en cas d'incapacité technique à démontrer. Outre l'intérêt de l'usage de ces eaux pluviales (arrosages, lavages...), ces citernes présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.

### 3 - Ordures ménagères.

- Les constructions nouvelles doivent comporter des systèmes de stockage des déchets ménagers suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- Les systèmes de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.
- Ces dispositions s'appliquent également en cas de ré-aménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.
- Dans la mesure du possible, un point de collecte sera également prévu sur le tènement en limite de parcelle au droit d'une voie de desserte publique ou privée permettant l'enlèvement.
- Dans le cadre de constructions nouvelles, il est fortement recommandé de prévoir un emplacement nécessaire au site de compostage sur le terrain.

### 4 - Autres réseaux.

Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) seront installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux dans le paysage.

---

## ARTICLE UC 5 - Caractéristiques des terrains.

---

Sans objet.

---

## ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

---

### 1- Principe général :

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou en retrait, en respectant dans ce cas l'alignement des façades existant ou l'alignement particulier pour les voies ou portion de voies définies sur le plan graphique.

En l'absence d'alignement de façades ou d'alignement particulier figurant sur le plan graphique, le retrait est d'au moins 3 m de la limite du domaine public.

## 2 - Adaptations particulières :

- Les éléments architecturaux et les ouvrages en saillie (ressauts ou décrochements de façade, avancé ou renforcement, surplomb, oriel...), sont autorisés, sous réserve du respect du règlement de voirie et sous réserve de prescriptions liées à des motifs de sécurité.

- Dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, un débord sur les voies et emprises publiques est autorisé, si la largeur du trottoir permet le déplacement de personne à mobilité réduite et sous réserve des dispositions du règlement de voirie. Ce débord est également autorisé lorsque la construction est en retrait de l'alignement.

- Les attiques ou l'étage en attique peuvent être implantés en recul par rapport à l'alignement.

---

## ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

---

### 1 - Les constructions, à l'exception de celles figurant à l'alinéa 3, doivent être implantées :

- soit en limite séparative, et dans ce cas elles devront être jumelées ou en ordre continu ou d'une hauteur maximale de 5 m sur limite,
- soit en retrait des limites séparatives. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $h/2 \geq 3$  m),
- soit, pour les terrains riverains de cours d'eau aériens principaux (Solvay et Vallière), suivant un recul minimum, par rapport à la rive, de :
  - . 5 mètres pour les constructions nouvelles et principales
  - . 5 mètres pour les extensions et les annexes des constructions existantes.
 Pour les autres cours d'eau aériens, le recul est de 5 m minimum pour l'ensemble des constructions.

### 2 - De plus, dans tous les cas, quelle que soit la distance de recul par rapport aux limites séparatives, cette distance peut être empiétée de 0,50 m dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques de bâtiments existants.

### 3 - Pour les constructions annexes, enterrées, locaux à vélos, de stockages des déchets ménagers, abri de jardin, bûcher et piscine non couverte en-dessous de 20 m<sup>2</sup> et inférieures à 4 m au faîtage : leur implantation n'est soumise à aucune prescription particulière sauf en bordure des cours d'eau (cf. alinéa précédent).

### 4 - Des dispositions autres que celles énoncées ci-dessus pourront être admises :

- pour la mise en valeur d'un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme soit au titre des monuments historiques,
- pour la préservation d'un espace boisé classé à conserver sur la propriété ou sur la propriété voisine et dans le cas de la conservation souhaitée d'arbres ou de plantations dans les secteurs d'intérêt paysager,
- en cas d'extension du bâtiment principal nécessaire à la réalisation d'installations ou équipements affectés au fonctionnement technique de l'immeuble (ascenseur, chaufferie...).

---

#### **ARTICLE UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit 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 UC 9 - Emprise au sol.**

---

L'emprise au sol maximum sera de 70% pour la zone UC.

L'emprise au sol maximum sera de 40% pour le secteur UCa.

---

#### **ARTICLE UC 10 - Hauteur des constructions.**

---

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel en tout point de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

- La hauteur d'une construction ne pourra pas excéder 15 m pour la zone UC.
- En secteur UCa, la hauteur ne pourra pas excéder 10 m.
- En secteur UCb, les hauteurs actuelles du secteur ne pourront pas être dépassées.

En dehors des secteurs UCa et UCb, un niveau supplémentaire sera accordé en cas de constructions satisfaisant à des critères de performances énergétiques élevées ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, l'article L151-28 du Code de l'urbanisme.

---

#### **ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur.**

---

##### **1. Les dispositions de l'article R. 111-21 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

2. En secteur UCb, les extensions et les aménagements devront être réalisés dans le respect de l'architecture de ce secteur.

3. Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous :

#### **Toiture et façades :**

- Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes, un aspect extérieur suffisant de finition (parpaing, briques creuses...) seront enduits ou recouverts d'un revêtement spécial pour façades.

- les panneaux solaires ou dispositifs utilisant les capteurs solaires sont autorisés sur l'ensemble des façades (pignon compris) et/ou en toiture. Ils sont autorisés en balcon sous conditions d'être en harmonie avec la façade du bâti. Ils sont fortement conseillés et devront faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

- Les climatiseurs et pompes à chaleur sont autorisés à condition d'être intégrés dans le bâti principal ou dans une annexe ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.

Les extracteurs et les Ventilations Mécaniques Contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

Sur les immeubles existant avant la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toitures liées à l'amélioration du confort de l'immeuble et à l'amélioration énergétique (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs...) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment.

- Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

- En raison de leur aspect, les matériaux de toiture agréés en Franche-Comté seront à privilégier et parmi ceux-ci, ceux adaptés au contexte architectural local figurant dans l'annexe du règlement.

#### **Clôtures :**

- L'aspect des murs et des murets bâtis le long des voies et emprise publique sera en harmonie avec celui des façades.
- Les clôtures seront constituées à l'exception du secteur UCa situé au nord de la ville (entre les Gours et le Paradis) :
  - par des haies vives,
  - ou par des dispositifs murs, grillages, claire-voies... ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.
- Dans le secteur zone UCa, situé au nord de la ville (entre les Gours et le Paradis), les clôtures devront présenter une transparence ou être composées de haies afin d'intégrer le passage de la petite faune. En cas d'incapacité technique, il conviendra de le démontrer dans une note de présentation en pièce complémentaire du dossier.
- Sont fortement déconseillées les plantations de résineux, thuyas, cyprès et lauriers cerise.

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel en son point le plus haut par rapport à une limite parcellaire de hauteur différente entre les deux parcelles concernées.

---

## ARTICLE UC 12 - Stationnement des véhicules.

---

### 1 – Généralités.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SP de chaque destination de construction ou par type de destination.
- Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de SP. Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.
- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :
  - l'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique,
  - la largeur des places de stationnement ne pourra être inférieure à 2,50 m en épi, perpendiculaire et en bataille et 2 m en longitudinal ; leur longueur ne pourra être inférieure à 5 m,
  - pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra être inférieure à 6 m.

### 2 - Règles de stationnement.

Le nombre d'emplacement de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas en fonction de la nature exacte de l'activité concernée. Il devra satisfaire à l'ensemble des besoins attendus :

#### a• Logements :

- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
- autres opérations : une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de SP dans la limite de deux places par logement. Il est demandé d'ajouter une place visiteur qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement) par tranche de 5 logements ou de 250 m<sup>2</sup> de SP.

#### b• Pour les bureaux et autres activités :

- une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SP.

#### c• Pour l'hôtellerie :

- une place de stationnement par chambre.

- Toutefois, pour l'alinéa « b » ci-dessus, il pourra être dérogé à cette règle de calcul par rapport à la surface, s'il est démontré par le pétitionnaire, à l'aide d'une note justificative jointe au dossier d'instruction, que le besoin réel est inférieur aux chiffres mentionnés ci-dessus.

- Pour les constructions remplissant une mission de service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de desserte en transport en commun.

### 3 - Stationnement des vélos et poussettes.



- Un ou plusieurs locaux fermés, pour les bâtiments de plus de 250 m<sup>2</sup> de SP et à destination de logements, doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes.
- La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut, dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>.
- Des stationnements pour les deux roues (vélos - motos) doivent être prévus pour tout projet de construction neuve, hors logement, avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement de véhicule léger et suivant la nature du projet. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

#### 4 - Conditions particulières.

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. A défaut de cette justification, il est tenu au versement de la participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.  
(Code de l'Urbanisme article L.123-1-2).
- En cas de changement de destination, de transformations ou agrandissement d'immeubles existants, à l'exclusion de l'alinéa ci-dessous, la création de nouvelles aires de stationnement est imposée dans le cas où le besoin de stationnement sera en augmentation par rapport à la situation ancienne.
- En cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris en cas de création de SP (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existante avant le commencement des travaux), la création d'aires de stationnement n'est pas imposée.  
Il en sera de même, lorsque l'augmentation de surface d'un bâtiment, quelque soit la destination, est motivée par la création d'un aménagement (par exemple un ascenseur) destiné à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

---

#### ARTICLE UC 13 - Espaces libres et plantations.

---

##### Espaces libres :

- Toutes les surfaces doivent être perméables, sauf en cas d'incapacité technique ou pollution des sols à démontrer. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers,...
- Les espaces imperméabilisés sont donc limités au strict nécessaire (constructions avec toiture, piscine avec margelles, etc). L'imperméabilisation des sols est toutefois autorisée aux voiries d'accès, lorsqu'il s'agit de favoriser l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR), dans une largeur de 1 mètre 40 maximum.
- La surface minimum des espaces libres est de 30 % de l'unité foncière dont la moitié sera maintenue en pleine terre, sauf incapacité technique liée à une activité économique.
- Tous travaux effectués sur les terrains couverts par un Espace Vert Protégé doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des déclarations préalables.

**Plantations dans les espaces de stationnement :**

- Dans le cadre de travaux sur parkings existants et pour les nouveaux parkings créés, un arbre devra être planté pour 4 places de stationnement, en prévoyant une fosse de plantation suffisante au regard de l'essence choisie.
- Il est préconisé de regrouper les arbres à un endroit précis du stationnement, de façon à former un bosquet, sauf incapacité technique à démontrer. S'il est décidé de répartir les arbres entre les places de stationnement, ceux-ci doivent disposer de caractéristiques dimensionnelles significatives (circonférence minimale du tronc : 20 cm). La liste indicative des végétaux recommandés par la ZPPAUP sera également reprise pour les futurs projets.

**Plantations :**

Sur une parcelle, sera planté à raison d'un arbre au moins pour 200 m<sup>2</sup> de surface d'espace libre. Cette condition peut être restreinte ou supprimée, si compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclaircissement des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existant sur les terrains voisins.

Une parcelle, entendue en tant qu'unité foncière, comprend donc au moins un arbre à raison de 200 m<sup>2</sup> d'espace libre et un arbre pour quatre places de stationnement sur un parking.

Sont fortement déconseillées les plantations de résineux, thuyas, cyprès et lauriers cerise.

|  |
|--|
| <b>SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.</b> |
|--|

---

**ARTICLE UC 14 - Coefficient d'occupation du sol.**


---

Néant.

## **CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.**

---

### **VOCATION DE LA ZONE**

La zone UL correspond aux espaces situés dans la ville ayant une destination de loisirs, d'activités de campings, sportives, équestres, d'intérêt collectif ou d'équipements collectifs à vocation culturelle ou pédagogique. Ces zones comportent des espaces naturels encadrant les équipements de loisirs ou d'activités liés à la zone qui méritent une attention particulière.

Elle comporte :

- le secteur ULp3 en référence à la ZP3 de la ZPPAUP appelée « Montciel et Parc Edouard Guenon ».

Dans le périmètre de la ZPPAUP, tous travaux modifiant l'aspect extérieur des constructions et plantations (repérées ou non dans le PLU par un EVP) doivent être soumis préalablement à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France au titre du Code du Patrimoine.

En outre tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'un EVP du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-23-h) du code de l'urbanisme.

La zone UL est concernée par des secteurs de risques maîtrisables ou de risques négligeables du Plan de Prévention des Risques Naturels, Mouvements de Terrain, approuvé par arrêté préfectoral en date du 1<sup>er</sup> juillet 1994.

Elle est également concernée par des risques d'inondation du Solvan (aléa moyen à fort). Ces risques sont reportés sur le plan graphique du règlement et représentés par un motif de tirets.

|   |
|---|
| <b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.</b> |
|---|

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

---

#### **ARTICLE UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL2 et notamment les sous-sols, les remblais, les murs bahut et autres clôtures pleines dans les zones à risques d'inondation liées au Solvan.

---

## ARTICLE UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

---

1 - Sont autorisés, à condition qu'ils respectent le paysage et les différents milieux naturels ainsi que les différents risques ou aléas (bassins, cours d'eau, espaces boisés, zone d'inondation, mouvements de terrain...) :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif et notamment sportifs, de loisirs, équestres, culturels ou pédagogiques,
- les campings, caravanning, Hébergements Légers de Loisirs et parc de loisirs,
- les annexes et l'extension des constructions ou installations existantes. Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation du Solvan, délimités aux documents graphiques, celles-ci devront être mesurées (25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'habitat, 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants à usage d'activités ou d'ERP) et réalisées au-dessus de la côte des plus hautes eaux localement connues (12 et 13 juillet 1981), sur vide sanitaire - transparent hydrauliquement-, aéré, vidangeable et non aménageable, ou sur pilotis, et après évaluation de l'impact sur les écoulements),
- les aires de stationnement,
- les constructions à destination d'habitation ou de gardiennage uniquement si elles sont en lien avec une activité autorisée sur la zone et si elles ne sont pas localisées dans la zone de risque d'inondation liée au Solvan.
- les endiguements à condition qu'ils permettent la protection contre les inondations et après étude d'impacts,

2 - En outre, en secteur ULp3, les constructions autorisées ci-dessus sont admises uniquement à condition :

- d'améliorer la situation actuelle, et de ne présenter aucun danger ou troubles importants aux personnes,
- ou d'être limitées à des extensions qui devront également s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment existant,
- ou d'être dissimulées et liées à une activité présente sur le site.

3 - Sont en outre admis sous réserve du respect de conditions particulières et d'être situés en dehors des secteurs de risques d'inondation du Solvan :

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

4 - Dans les espaces définis sur le plan graphique comme « Espaces Verts Protégés » :

- Lorsqu'ils sont concernés par la ZPPAUP (c'est-à-dire figurant dans la servitude), les adaptations éventuelles et les constructions autorisées sont définies dans la servitude et figurent en annexe du présent règlement.
- Lorsqu'ils ne sont pas concernés par la ZPPAUP et en liaison avec l'article L.123-1-7 (parcs et jardins), seules des extensions mesurées des bâtiments existants inscrits ou limitrophes des secteurs protégés sont autorisées.

L'extension mesurée ne pourra pas être supérieure à 20% de l'emprise au sol de l'immeuble existant ni être supérieur à 20% de la surface de l'espace protégé située sur la parcelle concernée. Le projet devra respecter les prescriptions mentionnées dans les fiches identifiant et localisant l'EVP au titre du L.123-1-7 jointes en annexe du règlement.

Des exceptions seront toutefois admises pour les projets d'intérêt général, des aires de jeux, des petits monuments, toilettes publiques, piscines, fontaines et autres locaux techniques, équipements techniques liés aux différents réseaux, voies d'accès, réorganisation ou mise en valeur de l'Espace Vert Protégé sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale de cet espace. Ces projets devront également respecter l'article 13 « espaces libres et plantations ».

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

### **ARTICLE UL 3 - Accès et voirie.**

#### **1 - Accès.**

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2 - Voirie.**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour. Lorsque la configuration de voie en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale.
- Les voies piétonnes ou itinéraires cyclables, existants ou à créer, figurant dans la pièce Orientation d'aménagement du PLU doivent être maintenus. Si leur positionnement doit être modifié, il doit être rétabli sur un itinéraire voisin en conformité avec le schéma de l'orientation d'aménagement des itinéraires concernés.

### **ARTICLE UL 4 - Desserte par les réseaux.**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux (SIAAL actuellement).

#### **1 - Eau potable.**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

## 2 - Assainissement.

### 2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

### 2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage,...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés et devront être végétalisés.
- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. De même pour les eaux de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.
- Pour toute construction nouvelle, la mise en place de citernes pour la récupération des eaux pluviales est obligatoire, sauf en cas d'incapacité technique à démontrer. Outre l'intérêt de l'usage de ces eaux pluviales (arrosages, lavages...), ces citernes présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.

## 3 - Ordures ménagères.

- Les constructions nouvelles doivent comporter des systèmes de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- Ces dispositions s'appliquent également en cas de ré-aménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.
- Dans le cadre de constructions nouvelles, il est fortement recommandé de prévoir un emplacement nécessaire au site de compostage sur le terrain.

## 4 - Autres réseaux.

Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) seront installés de préférence en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple.

---

**ARTICLE UL 5 - Caractéristiques des terrains.**


---

Sans objet.

---

**ARTICLE UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**


---

- Les constructions doivent s'implanter à 3 m au moins de l'emprise publique ou en respectant l'alignement particulier pour les voies ou portion de voies définies sur le plan graphique.

---

**ARTICLE UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**


---

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait des limites séparatives. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $h/2 \geq 3 \text{ m}$ ) ;
- soit, pour les terrains riverains de cours d'eau aériens principaux (Solvan et Vallière), suivant un recul minimum, par rapport à la rive, de :
  - . 15 mètres pour les constructions nouvelles et principales,
  - . 5 mètres pour les extensions et les annexes des constructions existantes.
 Pour les autres cours d'eau aérien, le recul est de 5 m pour l'ensemble des constructions.

---

**ARTICLE UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**


---

Recommandation : l'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée...).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit 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 UL 9 - Emprise au sol.**


---

Néant.

---

**ARTICLE UL 10 - Hauteur des constructions.**


---

La hauteur d'une construction ne pourra pas excéder 15 m.

---

## ARTICLE UL 11 - Aspect extérieur.

---

### 1. Les dispositions de l'article R. 111-21 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

### 2. Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous :

#### Toiture et façades :

- Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect extérieur suffisant de finition (parpaing, briques creuses...) seront enduits ou recouverts d'un revêtement spécial pour façades.

- Les panneaux solaires ou dispositifs utilisant les capteurs solaires sont autorisés sur l'ensemble des façades (pignon compris) et/ou en toiture. Ils sont autorisés en balcon sous conditions d'être en harmonie avec la façade du bâti,

- Les climatiseurs et pompes à chaleur sont autorisés à condition d'être intégrés **dans** le bâti principal ou dans une annexe ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.

Les extracteurs et les Ventilations Mécaniques Contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

Sur les immeubles existant avant la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toitures liées à l'amélioration du confort de l'immeuble et à l'amélioration énergétique (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs...) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment.

- Les toitures végétalisées sont autorisées.

- Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

#### Clôtures

- Les clôtures présentant une transparence ou composées de haies afin d'intégrer la circulation de la petite faune devront être privilégiées pour les constructions nouvelles. En cas d'incapacité technique, il conviendra de le démontrer dans une note de présentation en pièce complémentaire du dossier.
- Sont fortement déconseillées les plantations de résineux, thuyas, cyprès et lauriers cerise.
- Dans les autres cas, l'aspect des murs et des murets bâtis le long des voies et emprises publiques sera en harmonie avec celui des façades.

---

## ARTICLE UL 12 - Stationnement des véhicules.

---



## 1 – Généralités.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SP de chaque destination de construction ou par type de destination.
- Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de SP (ou de logements). Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.
- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :
  - l'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique,
  - la largeur des places de stationnement ne pourra être inférieure à 2,50 m en épi, perpendiculaire et en bataille et 2 m en longitudinal ; leur longueur ne pourra être inférieure à 5 m,
  - pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra être inférieure à 6 m.
- En cas de travaux d'extension, de surélévation ou de création de SP sur des bâtiments à destination d'habitation, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement pour toutes opérations ne créant pas plus de 80 m<sup>2</sup> de SP.

## 2 - Règles de stationnement.

Le nombre d'emplacement de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas en fonction de la nature exacte de l'activité concernée. Il devra satisfaire à l'ensemble :

### a• logements :

- 1 place pour 50m<sup>2</sup> de SP dans la limite de 2 places par logement.

### b• Pour l'hôtellerie :

- 1 place de stationnement par chambre.

### c• Autres destinations (commerces, construction à usage de résidence-services) :

- 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SP.

Toutefois, pour l'alinéa « c » ci-dessus, il pourra être dérogé à cette règle de calcul par rapport à la surface, s'il est démontré par le pétitionnaire, à l'aide d'une note justificative jointe au dossier d'instruction, que le besoin réel est inférieur aux chiffres mentionnés ci-dessus.

Pour les constructions remplissant une mission de service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de desserte en transport en commun.

## 3 - Stationnement des vélos et poussettes.

Un ou plusieurs locaux fermés pour les bâtiments à destination de logements doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales fixées ci-après :

Ces locaux doivent être aménagés de plain-pied. Ils doivent être clos et couverts.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'architecture, les locaux peuvent être aménagés au premier sous-sol, à condition d'être indépendants et facilement accessibles.

La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut, dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>.

Des stationnements pour les deux roues (vélos - motos) doivent être prévus pour tout projet de construction neuve avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement VL et suivant la nature de la construction. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet. Ils seront couverts pour la majorité des places.

#### **4 - Conditions particulières.**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. A défaut de cette justification, il est tenu au versement de la participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

(Code de l'Urbanisme article L.123-1-2).

#### **ARTICLE UL 13 - Espaces libres et plantations.**

##### **Espaces libres :**

- Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés. Toutes les surfaces doivent être perméables, sauf en cas d'incapacité technique ou pollution des sols à démontrer. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers,...

- Les espaces imperméabilisés sont donc limités au strict nécessaire (constructions avec toiture, piscine avec margelles, etc.). L'imperméabilisation des sols est toutefois autorisée aux voiries d'accès, lorsqu'il s'agit de favoriser l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR), dans une largeur de 1 mètre 40 maximum.

##### **Plantations dans les espaces de stationnement :**

Dans le cadre de travaux sur parkings existants et pour les nouveaux parkings créés, un arbre devra être planté pour 4 places de stationnement, en prévoyant une fosse de plantation suffisante au regard de l'essence choisie.

Il est préconisé de regrouper les arbres à un endroit précis du stationnement, de façon à former un bosquet, sauf incapacité technique à démontrer. S'il est décidé de répartir les arbres entre les places de stationnement, ceux-ci doivent disposer de caractéristiques dimensionnelles significatives (circonférence minimale du tronc : 20 cm).

##### **Plantations :**

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

- Sur une parcelle, sera planté à raison d'un arbre au moins pour 200 m<sup>2</sup> de surface d'espaces libres. Cette condition peut être restreinte ou supprimée, si compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairage des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existant sur les terrains voisins.

Une parcelle, entendue en tant qu'unité foncière, comprend donc au moins un arbre à raison de 200 m<sup>2</sup> d'espace libre et un arbre pour quatre places de stationnement sur un parking.

Sont fortement déconseillées les plantations de résineux, thuyas, cyprès et lauriers cerise.

- Des plantations peuvent être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations.
- Se référer au cahier des charges de la ZPPAUP pour le secteur ULp3.

### ***SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.***

#### **ARTICLE UL 14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Néant.

## **CHAPITRE 5 :**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.**

#### **VOCATION DE LA ZONE**

La zone UX correspond à deux secteurs de la ville : La zone de Lons-Perrigny et l'entrée Nord de la ville. Les espaces sont pratiquement en totalité bâtie et occupés par des activités industrielles, artisanales et de services. Certaines activités comprenant des espaces de ventes et des espaces d'entrepôts ou d'activités artisanales sont également présentes.

Les vocations artisanale et industrielle seront maintenues avec la possibilité d'y implanter du commerce de gros inter-entreprises. Les commerces de détail, les commerces alimentaires seront cependant interdits.

Elle comporte :

- Un secteur UXa correspondant à la zone de Lons-Perrigny.
- Un secteur UXb en liaison avec le centre de traitement des ordures ménagères.
- Un secteur UXc1 "En Bercaille" .
- Un secteur UXc2 "En Bercaille".

La zone UX est concernée par des secteurs de risques maîtrisables ou de risques négligeables du Plan de Prévention des Risques Naturels, Mouvements de Terrain, approuvé par arrêté préfectoral en date du 1<sup>er</sup> juillet 1994.

#### **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 UX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

**Sont interdits :**

- les carrières,
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- les constructions liées à une exploitation agricole,
- les constructions à destination d'habitation dans un rayon de 200 m par rapport au centre départemental de traitement des ordures ménagères, soit dans le secteur UXb.
- les commerces de détail (achats du quotidien, hebdomadaire, occasionnel ou exceptionnel)
- les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle
- les cinémas
- les hôtels et autres hébergements touristiques
- l'habitation (sauf alinéa 1 de l'article UX2)

Les commerces de gros de + 300 m<sup>2</sup> peuvent être soumis à l'avis de la CDAC.

Les activités de loisirs ne sont pas interdites.

---

## ARTICLE UX 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

---

### 1 - Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à destination d'habitation uniquement si elles sont liées et nécessaires à la direction, le gardiennage ou la surveillance d'activités économiques autorisées sur la zone. La construction devra être intégrée au bâtiment principal à l'exception du local de gardiennage qui pourra être positionné en limite d'emprise. Elle devra se situer en dehors du secteur UXb, sauf, si elle est directement liée à l'activité du centre de traitement des ordures ménagères ;
- en dehors des secteurs UXa et UXb, les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune nuisance ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables à l'environnement, aux personnes et aux biens ;
- les extensions des constructions à destination d'habitation existante et située en dehors du secteur UXb sauf si elles sont directement liées à l'activité du centre de traitement des ordures ménagères ;
- dans le secteur UXc1, la réalisation de projet à vocation uniquement commerciale pourra être acceptée quand elle contribue à la complémentarité activités-commerces-habitat. Les projets liés à l'extension, à la restauration d'habitat existant seront acceptés, même s'ils ne sont pas en lien avec une activité économique.
- dans le secteur UXc2, les projets liés à l'extension ou à la restauration d'habitat existant seront acceptés même s'ils ne sont pas en lien avec une activité économique.
- les installations du centre départemental de traitement des ordures ménagères (CDTOM) sous réserve d'être implantées à une distance minimale de 200 m de tout bâtiment à usage d'habitation non directement lié à l'activité de l'établissement conformément à l'arrêté préfectoral au titre des ICPE.

### 2 - Sont en outre admis sous réserve du respect de conditions particulières :

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

3 - En zone 2 du PPR mouvement de terrain, (zone de risque maîtrisable) : les occupations et utilisations du sol admises, ayant pour conséquence la création de nouvelles surfaces bâties ou la transformation de bâtiments existants pour les rendre habitables, ou plus généralement utilisables, lorsqu'ils sont de nature à affecter le sol, la pente naturelle du terrain ou le système d'écoulement naturel des eaux, devront faire l'objet d'études préalables concluant à la faisabilité et à la stabilité du projet (secteur repéré par un motif grisé plein sur le plan graphique).

4 - Dans les secteurs UXa et UXb, en raison des risques liés au Centre d'Incinération des déchets, les opérations autorisées restent soumises au R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

### ARTICLE UX 3 - Accès et voirie.

#### 1 - Accès.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès nouveaux sur la RD 1083 pourront être autorisés uniquement avec l'accord du gestionnaire de la voirie et s'ils n'entraînent aucun risque ou gêne à la circulation.

#### 2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour. Lorsque la configuration de voie en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale.
- Les voies piétonnes ou itinéraires cyclables, existants ou à créer, figurant dans la pièce Orientation d'aménagement du PLU doivent être maintenus. Si leur positionnement doit être modifié, il doit être rétabli sur un itinéraire voisin en conformité avec le schéma de l'Orientation d'aménagement des itinéraires concernés.

### ARTICLE UX 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux (SIAAL actuellement).

#### 1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

## 2 - Assainissement.

### 2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

### 2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont traitées et stockées et collectées par le réseau existant.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel pourront être demandés. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont préconisés et devront être végétalisés.

- Pour toute construction nouvelle, la mise en place de citernes pour la récupération des eaux pluviales est obligatoire, sauf en cas d'incapacité technique à démontrer.
- Outre l'intérêt de l'usage de ces eaux pluviales (arrosages, lavages...), ces citernes présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tamponnant les rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.

## 3 - Ordures ménagères.

- Les constructions nouvelles doivent comporter des systèmes de stockage des déchets ménagers suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- Les systèmes de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.
- Ces dispositions s'appliquent également en cas de ré-aménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.
- Dans la mesure du possible, un point de collecte sera également prévu sur le tènement en limite de parcelle au droit d'une voie de desserte publique ou privée permettant l'enlèvement.
- Dans le cadre de constructions nouvelles, il est fortement recommandé de prévoir un emplacement nécessaire au site de compostage sur le terrain.

## 4 - Autres réseaux.

Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) seront installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple.

---

#### **ARTICLE UX 5 - Caractéristiques des terrains.**

---

Sans objet.

---

#### **ARTICLE UX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

---

- Les constructions doivent s'implanter à 5 m au moins de l'emprise publique ou en respectant l'alignement particulier pour les voies ou portion de voies définies sur le plan graphique.
- Des exceptions sont autorisées pour les annexes de faibles emprises au sol, les halls d'exposition et autres portiques nécessaires à l'équipement des accès et des parkings.

---

#### **ARTICLE UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

Les constructions doivent être implantées :

- . soit en limite séparative,
- . soit en retrait des limites séparatives. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $h/2 \geq 3$  m).

---

#### **ARTICLE UX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

Recommandation : l'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée...).

La distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit 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 UX 9 - Emprise au sol.**

---

Néant.

---

#### **ARTICLE UX 10 - Hauteur des constructions.**

---

La hauteur d'une construction ne pourra pas excéder 20 m en secteur UXa et 15 m sur le reste de la zone.



---

## ARTICLE UX 11 - Aspect extérieur.

---

### 1. Les dispositions de l'article R. 111-21 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

### 2. Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous :

#### Toiture et façades :

- Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes, un aspect extérieur suffisant de finition (parpaing, briques creuses,...) seront enduits ou recouverts d'un revêtement spécial pour façades.
- Les façades de longueur supérieure à 30 m présenteront des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.
- Les équipements techniques seront intégrés à la volumétrie générale du bâtiment.
- Les panneaux solaires ou dispositifs utilisant les capteurs solaires sont autorisés sur l'ensemble des façades (pignon compris) et/ou en toiture. Ils sont autorisés en balcon sous conditions d'être en harmonie avec la façade du bâti.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin.
- Les gaines techniques devront faire l'objet d'une intégration en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

---

## ARTICLE UX 12 - Stationnement des véhicules.

---

### 1 – Généralités.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SP de chaque destination de construction ou par type de destination.
- Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de SP (ou de logements). Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur
- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :
  - l'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique,

- la largeur des places de stationnement ne pourra être inférieure à 2,50 m en épi, perpendiculaire et en bataille et 2 m en longitudinal ; leur longueur ne pourra être inférieure à 5 m,
- pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra être inférieure à 6 m.

- En cas de travaux d'extension, de surélévation ou de création de SP sur des bâtiments à destination d'habitation, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement pour toutes opérations ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de SP.

## 2 - Règles de stationnement.

Le nombre d'emplacement de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas en fonction de la nature exacte de l'activité concernée. Il devra satisfaire à l'ensemble des besoins attendus :

### a• Logements :

- une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de SP dans la limite de 2 places par logement.

### b• Pour les bureaux et autres activités :

- une place de stationnement pour 80m<sup>2</sup> de SP.

- Toutefois, pour l'alinéa « b » ci-dessus, il pourra être dérogé à cette règle de calcul par rapport à la surface, s'il est démontré par le pétitionnaire, à l'aide d'une note justificative jointe au dossier d'instruction, que le besoin réel est inférieur aux chiffres mentionnés ci-dessus.

- Pour les constructions remplissant une mission de service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de desserte en transport en commun.

## 3 - Stationnement des vélos.

- Des stationnements pour les deux roues (vélos - motos) doivent être prévus pour tout projet de construction neuve avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement VL et suivant la nature de la construction. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet. Ils seront couverts pour la majorité des places.

## 4 - Conditions particulières.

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. A défaut de cette justification, il est tenu au versement de la participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.  
(Code de l'Urbanisme article L.123-1-2).

---

**ARTICLE UX 13 - Espaces libres et plantations.**


---

**Espaces libres :**

- Toutes les surfaces doivent être perméables, sauf en cas d'incapacité technique ou pollution des sols à démontrer. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers,...
- Les espaces imperméabilisés sont donc limités au strict nécessaire (constructions avec toiture, piscine avec margelles, etc). L'imperméabilisation des sols est toutefois autorisée aux voiries d'accès, lorsqu'il s'agit de favoriser l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR), dans un largeur de 1 mètre 40 maximum.
- La surface minimum des espaces libres, à l'occasion des constructions principales et aménagements nouveaux, est de 5 % de l'unité foncière dont la moitié sera maintenue en pleine terre en secteur UXa et 10% pour le reste de la zone.

**Plantations dans les espaces de stationnement :**

- Dans le cadre de travaux sur parkings existants et pour les nouveaux parkings créés, un arbre devra être planté pour 4 places de stationnement, en prévoyant une fosse de plantation suffisante au regard de l'essence choisie.
- Il est préconisé de regrouper les arbres à un endroit précis du stationnement, de façon à former un bosquet, sauf incapacité technique à démontrer. S'il est décidé de répartir les arbres entre les places de stationnement, ceux-ci doivent disposer de caractéristiques dimensionnelles significatives (circonférence minimale du tronc : 20 cm).

**Plantations :**

- Des plantations peuvent être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations.
- Sur une parcelle, sera planté à raison d'un arbre au moins pour 200 m<sup>2</sup> de surface d'espaces libres. Cette condition peut être restreinte ou supprimée, si compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclaircissement des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existant sur les terrains voisins.
- Une parcelle, entendue en tant qu'unité foncière, comprend donc au moins un arbre à raison de 200 m<sup>2</sup> d'espace libre et un arbre pour quatre places de stationnement sur un parking.
- Sont fortement déconseillées les plantations de résineux, thuyas, cyprès et lauriers cerise.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**


---

**ARTICLE UX 14 - Coefficient d'occupation du sol.**


---

Néant.

***TITRE III :  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER.***

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU et 1AU.

---

### VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à des secteurs à caractère agricole destinés à être ouverts à terme à l'urbanisation. Elle est vouée à l'accueil des constructions à destination principale d'habitation, ainsi qu'aux constructions à destination de services et d'activités, compatibles avec l'habitation.

**La zone AU ne dispose pas, en périphérie immédiate, des équipements publics** (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Elle pourra s'ouvrir à l'urbanisation dès l'apport, à sa périphérie immédiate, des équipements publics nécessaires à son aménagement.

Elle comporte un secteur AUp3 en référence à la ZP3 de la ZPPAUP appelée « Montciel et Parc Edouard Guenon »,

**La zone 1AU dispose en périphérie immédiate des équipements publics** (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les secteurs AU et 1AU s'ouvriront à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble avec la possibilité de réaliser plusieurs tranches.

Les orientations d'aménagement et/ou le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de certains secteurs de la zone.

La zone comporte ainsi 3 secteurs soumis à des principes et schéma inscrits aux orientations d'aménagement (cf. pièce 3 « Orientations d'Aménagement » du PLU) :

- le secteur des Gours,
- le secteur du Paradis,
- le secteur en Beaujean.

La zone AU est concernée par des secteurs de risques maîtrisables (secteur 2) ou de risques négligeables du Plan de Prévention des Risques Naturels, Mouvements de Terrain, approuvé par arrêté préfectoral en date du 1<sup>er</sup> juillet 1994.

Dans le périmètre de la ZPPAUP, tous travaux modifiant l'aspect extérieur des constructions et plantations (repérées ou non dans le PLU par un EVP) doivent être soumis préalablement à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France au titre du Code du Patrimoine.

En outre tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'un EVP du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-23-h) du code de l'urbanisme.

## 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 1AU 1 et AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

#### Sont interdits :

- les carrières,
- les dépôts, de toute nature, disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...),
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à vocation agricole,
- les constructions à destination d'entrepôt,
- les constructions à destination industrielle.

### ARTICLE 1AU 2 et AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

**Les annexes et extensions des constructions existantes sont autorisées sous conditions de ne pas remettre en cause les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le règlement et la pièce OAP.**

**Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées si elles respectent les principes suivants :**

- Etre compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.
- Elles doivent notamment être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement et le règlement.
- l'urbanisation pourra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble selon les conditions définies dans les OAP.

**1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.**

**2 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 1 à condition de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.**

**3 - En zone 2 du PPR mouvement de terrain, (zone de risque maîtrisable) ainsi que sur le secteur en Beaujean les occupations et utilisations du sol admises, ayant pour conséquence la création de nouvelles surfaces bâties ou la transformation de bâtiments existants pour les rendre habitables, ou plus généralement utilisables, lorsqu'ils sont de nature à affecter le sol, la pente naturelle du terrain ou le système d'écoulement naturel des eaux, devront faire l'objet d'études préalables concluant à la faisabilité et à la stabilité du projet (secteur repéré par un motif grisé plein sur le plan graphique ainsi que sur le secteur En Beaujean). Si des zones de risques non maîtrisables ou difficilement maîtrisables sont détectées par cette étude, ces zones ne pourront être construites. Si des risques maîtrisables sont détectés les modalités pour gérer et maîtriser ces risques devront être imposées aux constructions.**

#### 4 - Dans les espaces définis sur le plan graphique comme « Espaces Verts Protégés » :

- Lorsqu'ils sont concernés par la ZPPAUP (c'est-à-dire figurant dans la servitude), les adaptations éventuelles et les constructions autorisées sont définies dans la servitude et figurent en annexe du présent règlement.
- Lorsqu'ils ne sont pas concernés par la ZPPAUP et en liaison avec l'article L.123-1-7 (parcs et jardins), seules des extensions mesurées des bâtiments existants inscrits ou limitrophes des secteurs protégés sont autorisées.

L'extension mesurée ne pourra pas être supérieure à 20% de l'emprise au sol de l'immeuble existant ni être supérieur à 20% de la surface de l'espace protégé située sur la parcelle concernée. Le projet devra respecter les prescriptions mentionnées dans les fiches identifiant et localisant l'EVP au titre du L.123-1-7 jointes en annexe du règlement.

Des exceptions seront toutefois admises pour les projets d'intérêt général, des aires de jeux, des petits monuments, toilettes publiques, piscines, fontaines et autres locaux techniques, équipements techniques liés aux différents réseaux, voies d'accès, réorganisation ou mise en valeur de l'Espace Vert Protégé sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale de cet espace. Ces projets devront également respecter l'article 13 « espaces libres et plantations ».

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

### ARTICLE 1AU3 et AU 3 - Accès et voirie.

#### 1 - Accès.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le secteur 1AU « En Beaujean », sera desservi par plusieurs accès : accès sur la rue du Colonel de Casteljau, sur la rue de la Cotette, sur la rue Lacuzon, et sur la rue Clertant. Des emplacements réservés sont également mis en place afin d'améliorer ces accès.
- Le secteur AU « du Paradis » sera ainsi desservi par un nouvel accès aboutissant à la rue du Docteur Jean Michel. Cet accès devra être dimensionné et aménagé afin de permettre la sécurité et la visibilité sur la rue Jean Michel.

#### 2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
-

- La largeur maximale de la bande de roulement de la voirie principale (appelée chaussée) est limitée à 4.5 m maximum. Des circulations piétonnes et cyclables doivent accompagner la voirie principale sur la chaussée ou de façon séparée.
- Les voiries secondaires de l'opération seront conçues de manière à apporter une ambiance et des caractéristiques permettant de donner la priorité aux piétons.
- A l'exception de la zone des Gours, les voiries principales ne disposeront pas d'impasse. Lorsque la configuration de voie secondaire en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale. Pour la notion des voies principales et secondaires se reporter à la pièce Orientation d'aménagement.
- Les voies piétonnes ou itinéraires cyclables, existants ou à créer, figurant dans la pièce Orientation d'aménagement du PLU doivent être maintenus. Si leur positionnement doit être modifié, il doit être rétabli sur un itinéraire voisin en conformité avec le schéma de l'orientation d'aménagement des itinéraires concernés.

---

## ARTICLE 1AU4 et AU 4 - Desserte par les réseaux.

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux (SIAAL actuellement).

### 1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### 2 - Assainissement.

#### 2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

#### 2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage,...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont préconisés et devront être végétalisés.
- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. De même pour les eaux



de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.

- Pour toute construction principale, la mise en place de citernes pour la récupération des eaux pluviales est obligatoire, sauf en cas d'incapacité technique à démontrer. Outre l'intérêt de l'usage de ces eaux pluviales (arrosages, lavages...), ces citernes présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère et écologique (mare naturelle) ou architecturale du dispositif sera demandée.

- La récupération des eaux de pluie pour une utilisation à l'intérieur d'une construction est obligatoire sous réserve de répondre aux règles sanitaires en vigueur sauf en cas d'incapacité technique à démontrer. Cette eau ne peut par exemple pas rejoindre le réseau d'eau potable de la construction. Elle peut être utilisée pour remplir une chasse d'eau des WC, laver les sols. Ce réseau ou les équipements raccordé au réseau d'assainissement collectif doit être déclaré au gestionnaire de l'assainissement.

### **3 - Ordures ménagères.**

- Les constructions nouvelles doivent comporter des systèmes de stockage des déchets ménagers suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. Des emplacements pourront être mutualisés pour l'ensemble de l'opération ou par îlots.

- Les systèmes de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.

- Dans la mesure du possible, un point de collecte sera également prévu sur le tènement en limite de parcelle ou par regroupement d'îlot et au droit d'une voie de desserte publique ou privée permettant l'enlèvement.

- Dans le cadre de constructions nouvelles, il est fortement recommandé de prévoir un emplacement nécessaire au site de compostage sur le terrain.

### **4 - Autres réseaux.**

Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) seront installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux dans le paysage.

---

## **ARTICLE 1AU5 et AU 5 - Caractéristiques des terrains.**

---

Sans objet.

---

## **ARTICLE 1AU6 et AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

---

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

- Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'opération d'ensemble ou dans le cadre d'un projet urbain de qualité.

- L'implantation vise à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée).

---

## **ARTICLE 1AU7 et AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

**1** - Les constructions, à l'exception de celles figurant à l'alinéa 3, doivent être implantées :

- soit en limite séparative, et dans ce cas elles devront être jumelées ou en ordre continu ou d'une hauteur maximale de 5 m sur limite.
- soit en retrait des limites séparatives. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $h/2 \geq 3$  m).

**2** - Constructions annexes, enterrées, locaux à vélos, de stockages des déchets ménagers, abri de jardin, bûcher et piscine non couverte, en-dessous de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et inférieures à 4 m au faîtage :

Leur implantation n'est soumise à aucune prescription particulière.

**3** - Des dispositions autres que celles énoncées ci-dessus pourront être admises :

- pour la mise en valeur d'un élément bâti ou végétal faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme soit au titre des monuments historiques ;
- pour la préservation d'un espace boisé classé à conserver sur la propriété ou sur la propriété voisine et dans le cas de la conservation souhaitée d'arbres ou de plantations dans les secteurs d'intérêt paysager.

---

## **ARTICLE 1AU8 et AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

Recommandation : l'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit 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 1AU9 et AU 9 - Emprise au sol.**

---

L'emprise au sol maximum sera de 40% pour les autres secteurs.

---

## ARTICLE 1AU10 et AU 10 - Hauteur des constructions.

---

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel en tout point de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) :

- la hauteur d'une construction ne pourra pas excéder 10 m.

---

## ARTICLE 1AU11 et AU 11 - Aspect extérieur.

---

### 1 - Les dispositions de l'article R. 111-21 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

### 2 - Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous :

#### Toiture et façades :

- Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes, un aspect extérieur suffisant de finition (parpaings, briques creuses...) seront enduits ou recouverts d'un revêtement spécial pour façades.
- Les panneaux solaires ou dispositifs utilisant les capteurs solaires sont autorisés en toiture ou en façade. Ils sont fortement conseillés et devront faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.
- Les climatiseurs et pompes à chaleur sont autorisés à condition d'être intégrés dans le bâti principal ou dans une annexe ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.  
Les extracteurs et les Ventilations Mécaniques Contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.
- Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment.
- En raison de leur aspect, les matériaux de toiture agréés en Franche-Comté seront à privilégier et parmi ceux-ci, ceux adaptés au contexte architectural local figurant dans l'annexe du règlement.

#### Clôtures :

- L'aspect des murs et des murets bâtis le long des voies et emprise publique sera en harmonie avec celui des façades.
- Les clôtures seront constituées :
  - par des haies vives,
  - ou par des dispositifs murs, grillages, claire-voies ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.

- Les clôtures à privilégier sont celles présentant une transparence ou composées de haies, afin d'intégrer la circulation de la petite faune. En cas d'incapacité technique, il conviendra de le démontrer dans une note de présentation en pièce complémentaire du dossier.
- Sont fortement déconseillées les plantations de résineux, thuyas, cyprès et lauriers cerise.
- La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel en son point le plus haut par rapport à une limite parcellaire de hauteur différente entre les deux parcelles concernées.

---

## ARTICLE 1AU12 et AU 12 - Stationnement des véhicules.

---

### 1 – Généralités.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SP de chaque destination de construction ou par type de destination.
- Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de SP. Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.
- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :
  - l'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique,
  - la largeur des places de stationnement ne pourra être inférieure à 2,50 m en épi, perpendiculaire et en bataille et 2 m en longitudinal ; leur longueur ne pourra être inférieure à 5 m,
  - pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra être inférieure à 6 m.

### 2 - Règles de stationnement.

Le nombre d'emplacement de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas en fonction de la nature exacte de l'activité concernée. Il devra satisfaire à l'ensemble des besoins attendus :

#### a• Logements :

- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement ;
- autres opérations : une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de SP dans la limite de 2 places par logement. Il est demandé d'ajouter une place visiteur qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement) par tranche de 5 logements ou de 250 m<sup>2</sup> de SP.

#### b• Pour les bureaux et autres activités :

- une place de stationnement pour 80m<sup>2</sup> de SP.

- Toutefois, pour l'alinéa « b » ci-dessus, il pourra être dérogé à cette règle de calcul par rapport à la surface, s'il est démontré par le pétitionnaire, à l'aide d'une note justificative jointe au dossier d'instruction, que le besoin réel est inférieur aux chiffres mentionnés ci-dessus.

- Pour les constructions remplissant une mission de service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de desserte en transport en commun.

### 3 - Stationnement des vélos et poussettes.

- Un ou plusieurs locaux fermés, pour les bâtiments de plus de 250 m<sup>2</sup> de SP et à destination de logements, doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes.
- La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut, dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>.
- Des stationnements pour les deux roues (vélos - motos) doivent être prévus pour tout projet de construction neuve, hors logement, avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement de véhicule léger et suivant la nature du projet. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

---

### ARTICLE 1AU13 et AU 13 - Espaces libres et plantations.

---

Se référer également au cahier des charges de la ZPPAUP pour le secteur AUp3 et pour les projets se situant dans les cônes de vue de la ZPPAUP ainsi qu'aux fiches sur les EVP annexées au présent règlement.

La plantation de thuyas et de laurier est interdite.

#### Espaces libres :

- Toutes les surfaces doivent être perméables, sauf en cas d'incapacité technique ou pollution des sols à démontrer. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers,...
- Les espaces imperméabilisés sont donc limités au strict nécessaire (constructions avec toiture, piscine avec margelles, etc). L'imperméabilisation des sols est toutefois autorisée aux voiries d'accès, lorsqu'il s'agit de favoriser l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR), dans un largeur de 1 mètre 40 maximum.
- La surface minimum des espaces libres, à l'occasion des constructions principales et aménagements nouveaux, est de 30 % de l'unité foncière dont la moitié sera maintenue en pleine terre, sauf incapacité technique liée à une activité économique.
- Dans le cas d'opération d'ensemble ou groupée, 8% de la surface de l'opération devront être réservés pour des espaces verts collectifs, des zones de jeux ou de convivialité ou des espaces « naturels » servant de passage ou d'accueil d'animaux dit « sauvages ». Ces espaces pourront être conjoints avec des espaces de servitudes ou non aedificandii. En cas de dernière tranche résiduelle ou inférieure à 15 logements, ce pourcentage pourra être réduit ou supprimer.

#### Plantations dans les espaces de stationnement :

Dans le cadre de travaux sur parkings existants et pour les nouveaux parkings créés, un arbre devra être planté pour 4 places de stationnement, en prévoyant une fosse de plantation suffisante au regard de l'essence choisie.

Il est préconisé de regrouper les arbres à un endroit précis du stationnement, de façon à former un bosquet, sauf incapacité technique à démontrer. S'il est décidé de répartir les arbres entre les places de stationnement, ceux-ci doivent disposer de caractéristiques dimensionnelles significatives (circonférence minimale du tronc : 20 cm).

## **Plantations :**

Sur une parcelle, sera planté à raison d'un arbre au moins pour 200 m<sup>2</sup> de surface d'espace libre. Cette condition peut être restreinte ou supprimée, si compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairage des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existant sur les terrains voisins.

- Une parcelle, entendue en tant qu'unité foncière, comprend donc au moins un arbre à raison de 200 m<sup>2</sup> d'espace libre et un arbre pour quatre places de stationnement sur un parking.
- Sont fortement déconseillées les plantations de résineux, thuyas, cyprès et lauriers cerise.

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

### **ARTICLE 1AU14 et AU 14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Néant.

**TITRE IV :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.**

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.**

---

### **VOCATION DE LA ZONE**

Les zones naturelles et forestières doivent être protégées 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. Elles rassemblent les zones boisées entourant la ville et les espaces de vallée agricole ou non bâtie. Elles intègrent également les parcs de la ville (Parc Guénon, Montciel).

Elle comporte :

- le secteur Np3 en référence à la ZP3 de la ZPPAUP appelée « Montciel et Parc Edouard Guénon »,
- le secteur Nd, lieu-dit « Les Recons » concerné par un habitat de faible densité et le PPR risques mouvement de terrain.

Elle est également comprise dans les cônes de vue à préserver de la ZPPAUP. Cône de vue PV1, PV2, PV3, PV4.

Dans le périmètre de la ZPPAUP, tous travaux modifiant l'aspect extérieur des constructions et plantations (repérées ou non dans le PLU par un EVP) doivent être soumis préalablement à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France au titre du Code du Patrimoine.

En outre tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'un EVP du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-23-h) du code de l'urbanisme.

La zone N, et tout particulièrement les secteurs Nd et/ou Np3 de Montciel, sont concernés, soit par des secteurs de **risques majeurs** et maîtrisables, soit par des risques négligeables du Plan de Prévention des Risques Naturels, Mouvements de Terrain, approuvé par arrêté préfectoral en date du 1<sup>er</sup> juillet 1994.

Elle est concernée par des risques d'inondation du Solvan (aléa moyen à fort) et par le PPRI de la Vallière. Ces risques sont reportés sur le plan graphique du règlement.

### **Changement de destination :**

Dans la zone Np3 de Montciel, des bâtiments repérés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme sur les cartes de zonage du plan local d'urbanisme (PLU), peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Sont toutefois interdits pour l'ensemble de ces bâtiments, les changements de destination et/ou d'usage vers les destinations suivantes : le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole et forestière, les entrepôts.

Toutes les occupations et utilisations admises ne doivent présenter aucun danger et n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.



Les bâtiments concernés se situent sur le plateau de Montciel, celui-ci est grevé de servitudes patrimoniales importantes :

- le Site Patrimonial Remarquable, secteur Montciel, arrêté préfectoral du 22/01/2004 ;
- le site inscrit, Plateau de Montciel, en date du 18/01/1943 ;
- le Tumulus de Montciel, classé Monument Historique par arrêté ministériel du 31/05/1976, parcelle cadastrée 300 BK 14 ;
- le séminaire est un immeuble remarquable intéressant (parcelles cadastrées 300 BK 204 et 300 BK 206, 23 avenue de Montciel) ;

Aussi, les bâtiments repérés peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve :

- D'un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) ;
- De conserver la valeur patrimoniale et architecturale lié à « l'immeuble remarquable intéressant » situé 23 avenue de Montciel (séminaire) ;
- De ne pas porter atteinte au Monument Historique, Tumulus de Montciel ;
- De consulter la Conservation Régionale des Monuments Historiques (CRMH) pour tout projet portant sur le Monument Historique ;

## **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 et notamment les sous-sols, les remblais, les murs bahut et autres clôtures pleines dans les zones à risques d'inondation liées au Solvan.

### **ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

**1 - Sont autorisés, à condition** qu'ils ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site (paysage, milieux écologiques...), et qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone et qu'ils respectent le PPR mouvement de terrains et le PPRI de la Valière :

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des forêts.
- Les constructions, les équipements et installations d'intérêt collectif.
- Les annexes et l'extension des constructions ou installations existantes. Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation du Solvan, délimités aux documents graphiques, celles-ci devront être mesurées (25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'habitat, 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants à usage d'activités ou d'ERP) et réalisées au-dessus de la côte des plus hautes eaux localement connues (12 et 13 juillet 1981), sur vide sanitaire - transparent hydrauliquement-, aéré, vidangeable et non aménageable, ou sur pilotis, et après évaluation de l'impact sur les écoulements).
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées et à condition de ne pas être situés dans les zones de risques d'inondation liées au Solvan.
- Les endiguements à condition qu'ils permettent la protection contre les inondations et après étude d'impacts,
- En outre, en secteur Np3, les constructions sont admises uniquement à condition :

- . d'améliorer la situation actuelle, et de ne présenter aucun danger ou troubles importants aux personnes,
  - . ou d'être limitées à des extensions qui devront également s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment existant,
  - . ou d'être dissimulées et liées à une activité présente sur le site.
- Dans les secteurs hachurés concernés par les risques du PPRI de la Vallière délimités aux documents graphiques, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions correspondantes du PPRI. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.
  - Dans les espaces définis sur le plan graphique comme « Espaces Verts Protégés » :
    - . Lorsqu'ils sont concernés par la ZPPAUP (c'est-à-dire figurant dans la servitude), les adaptations éventuelles et les constructions autorisées sont définies dans la servitude et figurent en annexe du présent règlement.
    - . Lorsqu'ils ne sont pas concernés par la ZPPAUP et en liaison avec l'article L .123 1-7 (parcs et jardins), seules des extensions mesurées des bâtiments existants inscrits ou limitrophes des secteurs protégés sont autorisées.  
L'extension mesurée ne pourra pas être supérieure à 20% de l'emprise au sol de l'immeuble existant ni être supérieur à 20% de la surface de l'espace protégé située sur la parcelle concernée. Le projet devra respecter les prescriptions mentionnées dans les fiches identifiant et localisant l'EVP au titre du L 123-1-7 jointes en annexe du règlement.  
Des exceptions seront toutefois admises pour les projets d'intérêt général, des aires de jeux, des petits monuments, toilettes publiques, piscines, fontaines et autres locaux techniques, équipements techniques liés aux différents réseaux, voies d'accès, réorganisation ou mise en valeur de l'Espace Vert Protégé sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale de cet espace. Ces projets devront également respecter l'article 13 « espaces libres et plantations ».

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

### **ARTICLE N 3 - Accès et voirie.**

#### **1 - Accès.**

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2 - Voirie.**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre

l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et stationnement.

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour. Lorsque la configuration de voie en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale.
- Les voies piétonnes ou itinéraires cyclables, existants ou à créer, figurant dans la pièce Orientation d'aménagement du PLU doivent être maintenus. Si leur positionnement doit être modifié, il doit être rétabli sur un itinéraire voisin en conformité avec le schéma de l'orientation d'aménagement des itinéraires concernés.

---

#### **ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux.**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux (SIAAL actuellement).

##### **1 - Eau potable.**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

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

###### **2.1 - Eaux usées.**

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

###### **2.2 - Eaux pluviales.**

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés et devront être végétalisés.
- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. De même pour les eaux

de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parkings.

- Pour toute construction nouvelle, la mise en place de citernes pour la récupération des eaux pluviales est obligatoire, sauf en cas d'incapacité technique à démontrer.  
Outre l'intérêt de l'usage de ces eaux pluviales (arrosages, lavages...), ces citernes présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.

### **3 - Ordures ménagères.**

- Les constructions nouvelles doivent comporter des systèmes de stockage des déchets ménagers suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- Les systèmes de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.
- Ces dispositions s'appliquent également en cas de ré-aménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.
- Dans la mesure du possible, un point de collecte sera également prévu sur le tènement en limite de parcelle au droit d'une voie de desserte publique ou privée permettant l'enlèvement.
- Dans le cadre de constructions nouvelles, il est fortement recommandé de prévoir un emplacement nécessaire au site de compostage sur le terrain.

### **4 - Autres réseaux.**

Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) seront installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple.

---

#### **ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains.**

---

Sans objet.

---

#### **ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

---

Les constructions doivent s'implanter à 5 m au moins de l'emprise publique ou en respectant l'alignement particulier pour les voies ou portion de voies définies sur le plan graphique.

---

#### **ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

Les constructions doivent être implantées :  
 . soit en limite séparative,

. soit en retrait des limites séparatives. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $h/2 \geq 3$  m).

- soit, pour les terrains riverains de cours d'eau aériens principaux (Solvay et Vallière), suivant un recul minimum, par rapport à la rive, de :

. 15 mètres pour les constructions nouvelles et principales

. 5 mètres pour les extensions et les annexes des constructions existantes.

Pour les autres cours d'eau aérien, le recul est de 5 m pour l'ensemble des constructions.

---

## **ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

Recommandation : l'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée...).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit 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 N 9 - Emprise au sol.**

---

Néant.

---

## **ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions.**

---

- La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments environnants. La hauteur des constructions doit également prendre en compte les cônes de vue de la ZPPAUP. Par exemple, pour le secteur du coteau de Montciel, les constructions, en tout point du bâtiment, ne doivent pas dépasser la cote NGF 322.
- En secteur Nd, la hauteur maximale en tout point du bâtiment est de 10 m.

---

## **ARTICLE N 11 - Aspect extérieur.**

---

1. En secteur Np3 et dans les cônes de vue se référer à la ZPPAUP

2. Pour le reste de la zone et le secteur Nd :

**Les dispositions de l'article R. 111-21 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous :

## **Toiture et façades :**

- Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes, un aspect extérieur suffisant de finition (parpaing, briques creuses...) seront enduits ou recouverts d'un revêtement spécial pour façades.
- Les panneaux solaires ou dispositifs utilisant les capteurs solaires sont autorisés en toiture ou en façade.
- Les climatiseurs et pompes à chaleur sont autorisés, à condition d'être intégrés dans le bâti principal ou dans une annexe ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.
- Les extracteurs et les Ventilations Mécaniques Contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.  
Sur les immeubles existant avant la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toitures liées à l'amélioration du confort de l'immeuble et à l'amélioration énergétique (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs...) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

## **Clôtures :**

- L'aspect des murs et des murets bâtis le long des voies et emprise publique sera en harmonie avec celui des façades.
- Les clôtures à privilégier sont celles présentant une transparence ou composées de haies, afin d'intégrer la circulation de la petite faune. En cas d'incapacité technique, il conviendra de le démontrer dans une note de présentation en pièce complémentaire du dossier.
- Sont fortement déconseillées les plantations de résineux, thuyas, cyprès et lauriers cerise.
- Les projets situés à proximité immédiate des éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et repérés dans les documents graphiques (haies) doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

---

## **ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules.**

---

### **1 – Généralités.**

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SP de chaque destination de construction ou par type de destination.

- Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de SP (ou de logements). Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.
- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :
  - l'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique,
  - la largeur des places de stationnement ne pourra être inférieure à 2,50 m en épi, perpendiculaire et en bataille et 2 m en longitudinal ; leur longueur ne pourra être inférieure à 5 m,
  - pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra être inférieure à 6 m.
- En cas de travaux d'extension, de surélévation ou de création de SP sur des bâtiments à destination d'habitation, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement pour toutes opérations ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de SP.

## 2 - Règles de stationnement.

Le nombre d'emplacement de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas en fonction de la nature exacte de l'activité concernée. Il devra satisfaire à l'ensemble :

### a• Logements :

- une place pour 80 m<sup>2</sup> de SP dans la limite de deux places par logement.

### b• Autres destinations (commerces, construction à usage de résidence-services) :

- une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SP.

Toutefois, pour l'alinéa « b » ci-dessus, il pourra être dérogé à cette règle de calcul par rapport à la surface, s'il est démontré par le pétitionnaire, à l'aide d'une note justificative jointe au dossier d'instruction, que le besoin réel est inférieur aux chiffres mentionnés ci-dessus.

Pour les constructions remplissant une mission de service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de desserte en transport en commun.

## 3 - Stationnement des vélos et poussettes.

Un ou plusieurs locaux fermés pour les bâtiments à destination de logements doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales fixées ci-après.

Ces locaux doivent être aménagés de plain-pied. Ils doivent être clos et couverts.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'architecture, les locaux peuvent être aménagés au premier sous-sol, à condition d'être indépendants et facilement accessibles.

La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut, dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>.

---

## ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations.

---

Se référer également au cahier des charges de la ZPPAUP pour le secteur Np3 et pour les projets se situant dans les cônes de vue de la ZPPAUP ainsi qu'aux fiches sur les EVP annexées au présent règlement.

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non..., notamment pour les haies constituant les clôtures.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

#### **Plantations dans les espaces de stationnement :**

- Dans le cadre de travaux sur parkings existants et pour les nouveaux parkings créés, un arbre devra être planté pour 4 places de stationnement, en prévoyant une fosse de plantation suffisante au regard de l'essence choisie. Il est préconisé de regrouper les arbres à un endroit précis du stationnement, de façon à former un bosquet, sauf incapacité technique à démontrer. S'il est décidé de répartir les arbres entre les places de stationnement, ceux-ci doivent disposer de caractéristiques dimensionnelles significatives (circonférence minimale du tronc : 20 cm).
- Sur une parcelle, sera planté à raison d'un arbre au moins pour 200 m<sup>2</sup> de surface d'espaces libres. Cette condition peut être restreinte ou supprimée, si compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairage des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existant sur les terrains voisins.
- Toutes les surfaces doivent être perméables, sauf en cas d'incapacité technique ou pollution des sols à démontrer. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers,...
- Les espaces imperméabilisés sont donc limités au strict nécessaire (constructions avec toiture, piscine avec margelles, etc.). L'imperméabilisation des sols est toutefois autorisée aux voiries d'accès, lorsqu'il s'agit de favoriser l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR), dans un largeur de 1 mètre 40 maximum.
- Une parcelle, entendue en tant qu'unité foncière, comprend donc au moins un arbre à raison de 200 m<sup>2</sup> d'espace libre et un arbre pour quatre places de stationnement sur un parking.
- Des plantations peuvent être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations.

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

#### **ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol.**

En secteur Nd, le COS ne doit pas dépasser 0,01.





## ***ANNEXES.***

Annexe 1 : Liste des matériaux de couverture  
de référence pour le Jura

Annexe 2 : Règlements d'assainissement

Annexe 3 : Règlement de la ZPPAUP

Annexe 4 : Fiches EVP

Annexe 5 : Liste des Emplacements Réservés



**ANNEXE 1 :**

***Liste des matériaux de couverture de référence pour le Jura.***



***ANNEXE 2 :***  
***Règlements d'assainissement.***



**ANNEXE 3 :**  
***Règlement de la ZPPAUP.***





***ANNEXE 4 :***  
***Fiches EVP.***



***ANNEXE 5 :***  
***Liste des Emplacements Réservés***