

Pièce n°4.1 : Règlement

- ✓ *PLU approuvé le 9 février 2006*
- ✓ *1^{ère}, 2^{ème} Révision simplifiée et 1^{ère} modification approuvées le 5 février 2008*
 - ✓ *2^{ème} modification approuvée le 26 mai 2009*
- ✓ *Mis en compatibilité avec la Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC du Grand-Bannot du 19 décembre 2014*
 - ✓ *3^{ème} modification approuvée le 10 février 2015*
- ✓ *Modification simplifiée approuvée le 13 décembre 2016*
 - ✓ *Modification simplifiée approuvée le 28 janvier 2020*

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par le Conseil Municipal du 19 janvier 2021

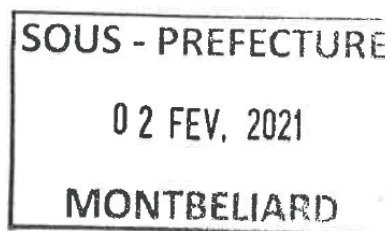
Vu pour être annexé
à la délibération du 19 janvier 2021

Le Maire,



Assisté par

Visa Sous-Préfecture



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
Section 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme.....	3
Section 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations.....	3
Section 3 : Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en zones urbaines et naturelles.....	5
Section 4 : Adaptations mineures.....	7
TITRE II : DEFINITION DES REGLES DES ARTICLES.....	8
TITRE III : LEXIQUE DU PRINCIPE DE DENSITE.....	11
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	12
ZONE U.....	12
Zone UA.....	22
ZONE UB.....	25
ZONE UE.....	30
ZONE UL.....	33
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	37
ZONE AU.....	37
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	44
ZONE N.....	44
Liste des emplacements réservés (L. 123-1,8°du C.U.).....	48

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Section 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Grand-Charmont.

Section 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations

ARTICLE 1 : Application des dispositions du code de l'Urbanisme

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

Ces articles concernent :

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

Les mesures de sauvegarde prévues aux articles L.111.9, L.111.10 et L.421.4 peuvent être appliquées.

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

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

Les autres règles qui s'appliquent :

- les articles L.421-3 et R.111-4 issues de la loi contre les exclusions du 29/07/1998 et modifiées par la loi Solidarité et Renouveau Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000, qui limitent à une place de stationnement exigible par logement quand il s'agit de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.
- l'article L.421-5 qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

ARTICLE 2 – Les Servitudes d’Utilité Publique

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

ARTICLE 3– Les annexes sanitaires

Les dispositions applicables à la commune en matière d’alimentation en eau potable, d’assainissement et d’élimination des ordures ménagères font l’objet d’annexes sanitaires figurant au dossier.

ARTICLE 4 – Les vestiges archéologiques

Il est rappelé qu’à l’occasion de toute découverte fortuite de vestiges archéologiques quels qu’ils soient, surtout dans les zones de présomption indiquées sur le plan annexé au dossier PLU, l’auteur de la découverte est tenu de se conformer aux dispositions de la Loi du 27 septembre 1941 (notamment signalement immédiat au Service Régional d’Archéologie, directement ou par l’intermédiaire de la Mairie), et de la loi du 17 janvier 2001 relative à l’archéologie préventive modifiée par la loi du 1^{er} août 2003 (notamment : l’instauration d’une redevance d’archéologie).

ARTICLE 5 – Règles spécifiques aux lotissements

S’ajoute, aux règles propres du Plan Local d’Urbanisme, la règle d’urbanisme des lotissements dès lors qu’elle est toujours en vigueur conformément à l’article L 315-2 1°alinéa du Code de l’Urbanisme.

ARTICLE 6– Sursis à statuer

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

Un sursis à statuer peut être opposé sur la base des articles L.111-10, L.123-5, L.123-7, L.313-2.

ARTICLE 7 – Droit de Prémption Urbain

En application de l’article L.211-1 du code de l’urbanisme, le conseil municipal de Grand-Charmont a décidé par délibération en date du 21 septembre 1995 d’instituer un droit de préemption urbain au profit de la commune sur toutes les zones urbaines et à urbaniser délimitées par le présent Plan Local d’Urbanisme.

ARTICLE 8 – Risque sismique

La Commune de Grand-Charmont est soumise au risque sismique. Elle se situe en zone de sismicité modérée (zone 3), zonage défini par les décrets n° 2010-1254 et 1255 du 22 octobre 2010. Il convient dès lors d’adopter les règles de construction parasismique définies par l’arrêté interministériel du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal 3 ».

Section 3 : Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en zones urbaines et naturelles

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones qui peuvent comprendre des secteurs.

ARTICLE 1 – Zones urbaines et naturelles

Les zones urbaines (U), dans lesquelles les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions :

- A prédominance d'habitat : UA, UBc, UE, UBm1 ;
- Mixte : UBm2 ; UBe (équipements, tertiaire, habitat, commerce, artisanat) ;
- A prédominance loisirs : Ul.

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

Les zones à urbaniser (AU) qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification du Plan Local d'Urbanisme, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

- A prédominance habitat : AUa ;
- Activités commerciales, artisanales ou tertiaires : AUy, AUz ;
- Mixtes : AUg.

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre 5 du présent règlement.

Les zones naturelles (N) regroupent des espaces naturels à protéger ou à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique ou écologique. Ces espaces naturels sont très variés tant dans leurs caractéristiques géographiques que dans leur fonction écologique, paysagère, sociale ou économique. Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre 6 du présent règlement. On distingue :

- Le grand boisement : Nf
- Les parcs naturel ou urbain : Np
- Les espaces ouverts de sport et loisir : NI
- Les coteaux naturels : Nc.

ARTICLE 2 – Dispositions complémentaires aux zones

• Emplacements réservés :

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

- **Secteurs à protéger et à mettre en valeur :**

Ces espaces sont repérés au plan de zonage et font l'objet de prescriptions de nature à assurer leur protection.

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

Les constructions à destination industrielle, technique, scientifique ou artisanale doivent être conçues (qu'elles fassent ou non l'objet d'un classement au titre de la loi 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement), afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage et d'éviter, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Dans la plaine des Jonchets devront s'appliquer les dispositions de l'arrêté préfectoral d'autorisation au titre de la loi sur l'eau n°2004-290301832 du 29 mars 2004.

Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction, d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et, d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée.

ARTICLE 4 – Droit à la ville pour les personnes handicapées

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

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

ARTICLE 5 – Travaux confortatifs, d'aménagement ou de reconstruction des constructions existantes

Application de l'article L.111-3.

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

Sans objet.

Section 4 : Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 les adaptations mineures des règles 3 à 13 établies pour chaque zone rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente conformément aux articles R.421-15, R.421-18 et R.421-29 du Code de l'urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec la dite règle ou qui sont sans effet à leur égard, sauf dans le cas d'une disposition spécifique prévue dans le présent règlement régissant ce cas de figure.

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

TITRE II : DEFINITION DES REGLES DES ARTICLES

ARTICLE 3 : Accès et Voirie

Accès, définition

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

La voirie, définition

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

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

Définition

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

- des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, des places, et des emplacements réservés destinés à la création, l'élargissement ou l'extension des dites voies et places ;
- des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites au plan de zonage.

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions exclusivement situées le long des limites de référence pour la partie comprise dans la bande de constructibilité principale telle que définie à l'article 7.

Modalité de calcul du retrait

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

ARTICLE 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

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

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

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

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

Modalité de calcul du retrait

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

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

Modalité de calcul

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture et les balcons et oriels dès leur que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre, les parties enterrées de la construction ainsi que les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

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

ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol. Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions, les clôtures, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètre, les sous-sols et les parties de la construction ayant une hauteur maximum de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain. En cas d'opération d'ensemble, ne valant pas division, le coefficient d'emprise au sol est calculé sur l'ensemble du terrain, non compris l'emprise des parties communes (voirie et espaces verts communs).

Champ d'application

Les dispositions édictées dans le présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements collectifs d'intérêt général ;
- aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est définie par deux règles (hauteur à l'égout de toiture ou de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses et hauteur maximum).

Hauteur, définition

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre l'acrotère ou l'égout du toit du bâtiment et le sol naturel avant travaux (= limite de référence). Lorsque la limite de référence considérée est en pente, la hauteur maximale des constructions est mesurée au milieu des façades des constructions.

Champ d'application

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

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des niveaux :

- les combles ;
- les aménagements internes d'un même niveau ou comble, tels que mezzanine ;
- pour les constructions implantées sur des terrains situés en contrebas de la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, les niveaux des constructions ne dépassant pas en tout ou partie la cote altimétrique au droit de la limite de référence dès lors qu'ils sont affectés principalement aux annexes, garages et autres locaux techniques.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions

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

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

ARTICLE 12 : Stationnement

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

Modalités de calcul

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

En outre, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations (habitations, bureaux, commerces ...) le calcul des besoins en stationnement s'effectue pour chaque destination ou affectation.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque cette partie décimale est supérieure à 0,5.

TITRE III : LEXIQUE DU PRINCIPE DE DENSITE

Le principe de densité tel qu'il est associé aux différentes zones de la commune de Grand-Charmont permet d'apprécier le nombre de logements à l'hectare qu'il est recommandé d'atteindre en fonction :

- du positionnement sur le territoire de l'agglomération du Pays de Montbéliard ;
- de la localisation sur le territoire communal.

Néanmoins, l'objectif de densité ne permet pas d'apprécier le type d'habitat ainsi que la forme urbaine. A une même densité peut correspondre des immeubles bas serrés ou de hauteur moyenne espacés et des formes variées, plus ou moins concentrées ou dispersées, nucléaires ou linéaires etc.

Le tableau ci-joint offre une estimation des densités qu'il serait souhaitable d'atteindre en fonction des enjeux fixés par le **Schéma de CO**hérence **T**erritorial en cours d'approbation.

Ces chiffres doivent s'apprécier en fonction des paramètres contextuels de localisation sur le territoire communal qui sont justifiés dans le projet du Plan Local d'Urbanisme.

La commune de Grand-Charmont se situe sur une typologie urbaine cœur d'agglomération.

<i>(logts/ha)</i>	Cœur d'agglomération	Bourg	Village
Minimum	35	20	10
Périphérie	45 <...> 65	30 <...> 40	15 <...> 30
Centre	60 <...> 120	35 <...> 65	20 <...> 35

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones urbaines, conformément à l'article R.123-5, correspondent aux secteurs déjà urbanisés ou aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les règles d'urbanisme du présent titre s'appliquent sur tous les secteurs de la zone U (UA, UBc, UBe, UBm1, UBm2, UE, UI) sous réserve des prescriptions spécifiques liées à la typologie urbaine de chaque secteur.

ARTICLE U1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- toute extension ou création de constructions, travaux ou ouvrages entraînant des dangers, inconvénients ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone dans le respect de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme ;
- les installations de camping et caravanning ainsi que le stationnement des caravanes habitées ou non sur des terrains non construits au-delà d'une durée de 3 mois ;
- les dépôts, stockages de toute nature ;
- les nuisances sonores causées sans nécessité ou dues à un défaut de précaution, de jour comme de nuit, en vertu de l'arrêté portant réglementation du bruit de voisinage dans le département du Doubs en date du 19 avril 2005.
- toutes constructions nouvelles, dans le périmètre des zones soumises aux aléas miniers, excepté la réalisation d'extension bâtie ou la construction d'annexe d'une superficie inférieure à 20 m².

ARTICLE U2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Voir dispositions spécifiques des secteurs de la zone urbaine (UA, UBc, UBe, UBm1, UBm2, UE, UI).

Dans les zones UE, UBc et UL, partiellement ou en totalité soumises au risque de mouvement de terrain et situées sur les bas de pente du Fort Lachaux, toute excavation, tout terrassement représente un facteur potentiel d'accroissement du risque de glissement de terrain par accumulation et infiltration des eaux dans le sol.

Toutes précautions devront être prises afin d'éviter ces phénomènes. Le drainage des fouilles, tranchées, et excavations doit notamment y être réalisé avec le plus grand soin.

De même, la préconisation du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard d'infiltrer à la parcelle les eaux pluviales, de toitures et de cours, est vivement déconseillée dans cette zone soumise aux risques de glissements de terrains par accumulation des eaux dans le sol.

ARTICLE U3 : ACCES ET VOIRIE

Application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme qui stipule que :

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement puisse faire demi-tour.

ARTICLE U4 : Desserte par les réseaux

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

1 - Eau

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

2 - Assainissement

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

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

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

3 - Eaux Pluviales

Les aménagements doivent respecter les prescriptions relatives à la gestion alternative des eaux pluviales adoptées par le conseil de communauté du 5 février 2001. Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique dûment constatée de réaliser l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de l'aménagement, un raccordement au réseau public d'eau pluviale s'il existe, peut être accepté à titre dérogatoire. Dans ce cas, le rejet se fera à débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par seconde et par hectare.

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

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

ARTICLE U5 : Caractéristiques des terrains

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

ARTICLE U6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

1. Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public dite limite de référence.

En cas de construction existante formant un alignement dans la bande des 5 mètres, l'extension dans le prolongement de l'existant, la construction à l'identique après sinistre et la surélévation de ce bâtiment, pourront être identiques à cet alignement.

2. Les annexes à usage de garage, dont la hauteur n'excèdent pas 2,70 m à l'égout du toit et 4 mètres au faitage, dont l'emprise au sol n'excède pas 35 m² pourront s'implanter :
 - avec un recul de 4 mètres si ils s'ouvrent à la perpendiculaire par rapport au domaine public ;
 - sans recul si ils s'ouvrent en parallèle par rapport au domaine public ; pour peu qu'aucun élément de l'annexe ne déborde en surplomb du domaine public.
3. les vérandas et sas d'entrée d'une emprise maximale au sol de 6 m² ainsi que les piscines non couvertes devront s'implanter dans un recul de 2 m.
4. les postes de distribution EDF ne sont soumis à aucun recul imposé.
5. les débouchés des voies aux carrefours et dans les courbes pourront bénéficier d'un recul adapté au contexte de manière à assurer la sécurité de ces espaces.

Règles particulières

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

- implantation d'une construction en limite de référence à condition de laisser un recul de 3 mètres en rez-de-Chaussée ;
- extension, aménagement, surélévation d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

- construction réalisée en contiguïté d'une autre construction. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose d'être implanté différemment ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

ARTICLE U7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

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

Il n'est pas fixé de distance minimum par rapport à la limite de fond de parcelle pour les parcelles de profondeur inférieure à 20 mètres.

2. La construction d'annexes (garages, abris de jardin) distinctes ou accolées à la construction principale et joignant la limite séparative aboutissant à la limite de référence ou de fond de parcelle, est autorisée à condition que ces annexes respectent les dispositions suivantes :
 - le faîtage ne doit pas être placé sur la limite s'il dépasse la hauteur de 2,70 mètres, sauf pour les annexes accolées soit à un mur existant, soit à une annexe construite simultanément sur le terrain voisin, de hauteur au moins égale ; auquel cas le faîtage pourra être implanté en limite séparative ;
 - la hauteur ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage et 2,70 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ;
 - une emprise au sol maximum de 35 m² ; **dans la zone UBc**, les annexes de type garages en bandes sont autorisées sans limite d'emprise au sol ;
 - aucun élément de la construction ne doit dépasser la limite séparative (sur la limite) ;
 - ne pas engendrer de privation excessive d'ensoleillement pour les parcelles ou les habitations voisines, ni gênes ou nuisances pour le voisinage ou l'environnement, du fait de leur destination.
3. Pour les piscines non couvertes, le recul est fixé à 2 mètres minimum.

Règles particulières

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

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par

- rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion discrète dans le site ;
- réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose une implantation particulière ;
 - réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

ARTICLE U8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Application de l'article R.111-16 de l'urbanisme qui stipule :

« Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

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

ARTICLE U9 : Emprise au sol des constructions

Voir dispositions spécifiques des secteurs de la zone urbaine (UA, UBc, UBe, UE, UBm1, UBm2, UI).

ARTICLE U10 : Hauteur maximale des constructions

Règle générale

Pour les constructions à usage d'habitation, se référer aux dispositions des secteurs.

Les constructions annexes (garages, abris de jardin etc.) ne doivent pas dépasser 2,70 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses et une hauteur maximum de 4 mètres.

Règles particulières

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

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

ARTICLE U11 : Aspect extérieur des constructions

Principes généraux

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

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

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

Dans la zone UBm2 intéressée par le secteur particulier (A), les toitures doivent être à double pan et doivent reprendre les pentes de toitures de type habitat traditionnel.

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

La volumétrie

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

Les matériaux

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

Les couleurs

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

- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades ;
- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- les couleurs criardes et saturées sont interdites en particulier la couleur noire ;
- éviter la juxtaposition de différentes couleurs en bande sans justificatif architectural.

Les toitures

• toitures à pans

Les toitures des volumes principaux d'une construction doivent comporter au minimum deux pans et développer une pente de 45° maximum. Les toitures des constructions annexes non accolées à la construction principale peuvent être à deux pans ou en toiture terrasse. L'utilisation de la toiture à un seul pan est réservée uniquement aux annexes accolées à la construction principale.

Dans tous les cas, les extensions devront respecter la pente et les matériaux existants.

- **autres types de toiture**

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

Les matériaux de couverture employés ne devront pas être noirs.

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

Les clôtures

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

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

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètres mesurée côté voie ;
- soit d'un grillage accompagné d'une composition paysagère composée d'essences variées. La constitution de haies opaques continues est interdite au-delà de 1,20m de hauteur mesurée côté voie.

La hauteur des clôtures et éléments de clôture (portails, piliers, etc.) implantés en bordure de voie est limitée à 1,20 m par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

- **Les clôtures implantées en limite séparative**

Elles doivent être constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètres ;
- soit d'un grillage accompagné d'une composition paysagère composée d'essences variées. La constitution des haies opaques

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives ne doit pas excéder 1,60 mètre de hauteur par rapport au sol naturel.

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

Les protections particulières

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

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

- leur localisation, leur dimension et leur volume ;

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

ARTICLE U12 : Stationnement

Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles

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

Pour les logements individuels, il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte.

Dans le cas d'immeubles collectifs, il est exigé une place de stationnement par logement de une à deux pièces et 1,5 places de stationnement par logement de trois pièces et plus.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 logements, il est exigé une place supplémentaire par tranche de 5 logements.

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

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

Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou un emplacement couvert affecté aux deux roues doit être prévu pour les constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusive et directement accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est de 2 m² de local par tranche de 50 m² de la surface hors œuvre nette affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations (poussette, landau etc.).

Modalités de réalisation

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

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

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

ARTICLE U13 : Espaces libres et plantations, espaces verts à mettre en valeur

Objectifs

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

Paysagement des espaces libres

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

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

Ce traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes : l'espace laissé libre de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.

En ce qui concerne l'aspect quantitatif

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 10% d'espace vert d'un seul tenant. Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- d'équipements collectifs d'intérêt général ;
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs limites de référence...) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisant.

En ce qui concerne l'aspect qualitatif

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article U6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

En lisière de la forêt communale

La lisière telle que repérée sur le plan de zonage, est un bandeau de 30m de large qui constitue l'interface entre les espaces urbanisés et la forêt communale.

Cette lisière est destinée à la pratique de loisirs et sera dotée d'aménagements spécifiques visant à favoriser la promenade piétonne et cycliste ; aucun dépôt n'y sera toléré.

La séparation entre les parcelles privées et la lisière de forêt est organisée de la manière suivante : sur chaque parcelle privative peut être implantée une haie végétalisée, entretenue par les propriétaires des parcelles.

Tout autre type de clôture est admis à la condition que celle-ci ne dépasse pas 2m de haut et que sa matérialité et sa couleur ne nuise pas au cadre environnemental et paysager du site.

Dispositions particulières

- **Les espaces végétalisés à préserver**

Les espaces verts à préserver pour leur qualité paysagère et écologique, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1 7° alinéa du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus de manière à garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur amputation partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

- **Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble**

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur au titre de l'article L.123-1 7° alinéa du Code de l'urbanisme.

ARTICLE U14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond essentiellement au village rural, relativement peu modifié, qu'était Grand-Charmont avant l'industrialisation. Il s'agit d'une zone de forte densité accueillant de l'habitat sous différentes formes, des services et de l'activité commerciale de faible surface.

Cette zone vise à répondre à trois objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- diversité de l'habitat ;
- diversité des fonctions urbaines liées à l'habitat ;
- assurer une gestion économe de l'espace.

ARTICLE UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les immeubles affectés à usage exclusif d'activité agricole ou artisanale ;
- les constructions à usage d'activités commerciales dont la surface de vente est supérieure à 300 m² ;
- les constructions à usage d'activités industrielles ;
- toute extension ou création de constructions, travaux, ou ouvrage soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976) ;
- les dépôts et stockages extérieurs de toute nature ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- le stationnement des caravanes et autres structures mobiles hors des aires d'accueil prévues à cet effet, sauf celui prévu à l'article R.443-13 2° alinéa du code de l'urbanisme pour une durée maximum de 3 mois.

ARTICLE UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à condition

Les activités compatibles avec une zone d'habitat à condition que la superficie affectée à l'activité n'excède pas :

- 300 m² pour le commerce, les services à la personne et les activités tertiaires ;
- 100 m² pour l'artisanat.

ARTICLE UA3 : Accès et Voirie

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil ;
4. Voirie ouverte à la circulation publique :
 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de plate forme (hors stationnement).
 - L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

ARTICLE UA4 : Desserte par les réseaux

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

ARTICLE UA5 : Caractéristiques des terrains

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

ARTICLE UA6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

ARTICLE UA7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction de bâtiments joignant la ou les limites parcellaires aboutissant aux voies et emprises publiques est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement (ou au bord des voies privées). Cette implantation peut être rendue obligatoire contre un bâtiment existant déjà construit en limite pour respecter l'ordonnancement architectural existant.

La construction réalisée doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie.

2. Toutefois, les bâtiments principaux existants et joignant la limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques au-delà de 20 mètres, peuvent faire l'objet d'une extension sous réserve de respecter la distance de 4 mètres maximum par rapport à la limite de fond de parcelle.

Il n'est pas fixé de distance minimum par rapport à la limite de fond de parcelle pour les parcelles de profondeur inférieure à 20 mètres.

3. Dans les autres cas, sont appliquées les dispositions des zones urbaines (U).

ARTICLE UA8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans un souci de gestion économe de l'espace et de densification du centre bourg, les constructions ou parties de constructions non contiguës, ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales, pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres en veillant toutefois à permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes.

ARTICLE UA9 : Emprise au sol des constructions

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

ARTICLE UA10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère avec un maximum de 11 mètres au faîtage.

ARTICLE UA11 : Aspect extérieur des constructions

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

Les toitures des volumes principaux d'une construction située en première ligne bâtie (soit en façade ou limite du domaine public), doivent développer une pente au minimum de 35° et au maximum de 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les volumes principaux d'une construction située en seconde ligne du bâti.

ARTICLE UA12 : Stationnement

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

ARTICLE UA13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

ARTICLE UA14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB se caractérise par une diversité des fonctions et des usages (habitat individuel et collectif, commerces, services, artisanat).

Cette zone, caractérisée par une absence d'homogénéité, assure la transition entre les quartiers centraux (UA) et les secteurs d'habitat résidentiel (UE).

Trois objectifs doivent s'exprimer :

- Densifier la trame urbaine de manière structurée ;
- diversifier les fonctions urbaines et les usages ;
- assurer une gestion économe de l'espace.

La zone UB est divisée en quatre sous secteurs : UBc, UBm et Ube, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Le secteur UBb est destiné à accueillir essentiellement de l'habitat sous toutes ses formes. L'implantation d'activités commerciale, artisanale, tertiaire et de service est possible sous réserve des conditions mentionnées à l'article UB 2.

Le secteur UBc accueille de l'habitat collectif de densité variable et des équipements. Majoritairement implantées au Nord de la commune dans le quartier dit « Les Fougères », les constructions sont dans leurs conceptions et dans leur hauteur en rupture avec la trame urbaine environnante.

En outre, le bâti s'organise sur un parcellaire aéré, à partir d'îlots ouverts qui structurent l'espace sans référence à l'alignement des voies et sans continuité.

L'objectif est de :

- favoriser la greffe de ces ensembles au tissu urbain contiguë ;
- conforter les activités et les services de proximité ;
- favoriser les actions de restructuration et de recomposition portant sur le bâti, les espaces publics, les équipements de proximité si nécessaire en veillant à assurer la mixité de leur fonction respective.

Le secteur UBm est un tissu urbain mixte, organisé de manière discontinu. Il se décompose en deux secteurs :

- Le secteur UBm1 est destiné à accueillir de l'habitat individuel et de l'habitat collectif de faible densité, de l'activité artisanale associée à de l'habitat, de l'activité commerciale et des services.
- Le secteur UBm2 est destiné à accueillir de l'habitat individuel et collectif (faible densité), des activités de type artisanal, commercial, services et des équipements.

Les objectifs de cette zone consistent à :

- créer du lien entre les différentes formes urbaines ;
- favoriser les opérations de densification de la trame urbaine.

Le secteur UBe est destiné à accueillir des équipements ainsi que de l'habitat individuel et collectif de faible densité à moyenne densité et du tertiaire de service et d'entreprise compatible avec le caractère résidentiel de la zone.

L'objectif principal de cette zone est l'insertion du projet d'équipement dans son environnement (bâti et naturel) et l'accompagnement de cette fonction première « équipement » par une fonction secondaire « habitat individuel et collectif » de faible densité, compatible avec la fonction première du site.

ARTICLE UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'activités agricoles et industrielles ;
- toute extension ou création de constructions, travaux, ou ouvrage soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976) ;
- les dépôts et stockages extérieurs de toute nature ;
- tout équipement, activité commerciale et artisanale dans la zone UBm1 ;
- toute construction autre que de l'équipement, de l'habitat individuel et collectif de faible à moyenne densité et du tertiaire de service et d'entreprise compatible avec le caractère résidentiel du secteur ;
- le stationnement des caravanes et autres structures mobiles hors des aires d'accueil prévues à cet effet, sauf celui prévu à l'article R.443-13 2° alinéa du code de l'urbanisme pour une durée maximum de 3 mois.

ARTICLE UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à condition

Les activités compatibles avec une zone d'habitat dans les conditions suivantes :

Les activités commerciales ne doivent pas dépasser une emprise au sol de :

- UBm2 : 600 m²

Cependant, sur l'emprise au sol des lieux-dits Combe Rue Champ Grillon et Combe Pierre Martin, où existent déjà des locaux importants de cette nature, cette surface est portée à 750 m².

- UBc : 750 m²
- UBb : 300 m²

Les activités artisanales ne doivent pas dépasser une emprise au sol de :

- UBm2 : 600 m²

Cependant sur l'emprise au sol des lieux dits Combe Rue Champ Grillon et Combe Pierre Martin, où existent déjà des locaux importants de cette nature, cette surface maximum est portée à 1 000 m².

- UBc : 100 m²
- UBb : 100 m²

Les activités tertiaires (services, bureaux etc.) ne doivent pas dépasser une emprise au sol de :

- UBm1 : 150m²
- UBe : 750 m²
- UBb : non limitées mais obligatoirement liées à un projet.

ARTICLE UB 3 : Accès et Voirie

Sans objet

ARTICLE UB 4 : Desserte par les réseaux

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

ARTICLE UB 5 : Caractéristiques des terrains

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

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

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

UBb : implantation à 5 mètres du domaine public, dite limite de référence, en tout point de la façade et pour 60% de celle-ci, le reste ne pouvant être qu'en retrait du domaine public.

Les postes de distribution ERDF ne sont soumis à aucun recul imposé.

Les débouchés des voies aux carrefours et dans les courbes pourront bénéficier d'un recul adapté au contexte de manière à assurer la sécurité de ces espaces.

Des implantations différentes de celle fixée ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans le cas suivant :

- ✓ Prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limite de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.
- ✓ Réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose d'être implanté différemment ;
- ✓ Réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.
- ✓ La diminution du recul de 5 mètres est autorisée jusqu'à un recul nul à condition que cette diminution soit justifiée par les partis d'urbanisme et architectural d'un plan de composition approuvé (lotissement, permis groupé, Z.A.C....).

Pour la zone UBe, un recul minimum de 5 mètres est imposé par rapport à la limite de référence.

ARTICLE UB 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

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

Il n'est pas fixé de distance minimum par rapport à la limite de fond de parcelle pour les parcelles de profondeur inférieure à 20 mètres.

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

- ✓ prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- ✓ prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion discrète dans le site ;
- ✓ réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose une implantation particulière ;
- ✓ réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

Le recul de 4 mètres peut être réduit à condition que cette diminution soit justifiée par les partis d'urbanisme et architectural d'un plan de composition approuvé (lotissement, permis groupé, Z.A.C....).

Pour le secteur UBe, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

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

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

ARTICLE UB 9 : Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 70% pour les équipements et les activités.

UBb : sans objet.

ARTICLE UB 10 : Hauteur maximale des constructions

Règles particulières

Dans le secteur UBm1 et UBm2, la hauteur des constructions devra être au maximum de 6 mètres à l'égout de toiture et à 10 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses. Cependant dans le secteur UBm2 sur l'emprise au sol des lieux dit « Pierre Martin », « Combe Pierre Martin » et « Champbelin », la hauteur des constructions devra être au maximum de 9 mètres à l'égout de toiture ou de 10 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Par ailleurs dans le secteur UBm2, sur l'emprise au sol des lieux dits « Trimoulet » et « Baissots », la hauteur des constructions sera limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère en cas de toiture en terrasse.

Dans le secteur UBb, la hauteur maximale des constructions est de 13 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans le secteur UBe, la hauteur des constructions devra être au maximum de 12 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans le secteur UBc, la hauteur des constructions devra être au maximum de 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans la zone UBm2 intéressée par le secteur particulier (A), la hauteur bâtie sera de R+1 soit 9 mètres maximum.

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

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

ARTICLE UB 11 : Aspect extérieur des constructions

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

ARTICLE UB 12 : Stationnement

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

Dans la zone UBb,

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

Pour les logements individuels ou groupés, il est exigé 2,5 places de stationnement par logement maximum.

Dans le cas d'immeubles collectifs, il est exigé 1 place de stationnement par logement de 1 à 2 pièces et 1,5 place de stationnement par logement de trois pièces et plus.

Le stationnement des deux roues : **les conditions sont identiques aux conditions exposées pour la zone U.**

ARTICLE UB 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

UBb : sans objet.

ARTICLE UB 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE regroupe les quartiers résidentiels de type lotissements. Ces quartiers à dominante habitat individuel assurent par leur morphologie et leur faible densité, une transition des espaces urbanisés vers les espaces à dominante naturelle.

La règle d'urbanisme de la zone UE est conçue pour :

- préserver les caractéristiques morphologiques de ces quartiers tout en prenant en compte leurs contraintes de fonctionnement ;
- maintenir leur faible densité tout en répondant à la gestion économe du territoire.

ARTICLE UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les immeubles affectés à usage exclusif d'activité qu'elle soit commerciale, tertiaire ou artisanale ;
- les constructions et installations à usage industriel et agricole ;
- toute extension ou création de constructions, travaux, ou ouvrage soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976) ;
- les dépôts et stockages extérieurs de toute nature ;
- le stationnement des caravanes et autres structures mobiles hors des aires d'accueil prévues à cet effet, sauf celui prévu à l'article R.443-13 2° alinéa du code de l'urbanisme dans une limite de temps de 3 mois.

ARTICLE UE2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les activités compatibles avec une zone d'habitat à condition que la superficie affectée à l'activité n'excède pas :

- 150 m² pour le commerce, les services à la personne et les activités tertiaires ;
- 100 m² pour l'artisanat.

ARTICLE UE3 : Accès et Voirie

Sans objet.

ARTICLE UE4 : Desserte par les réseaux

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

ARTICLE UE5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UE6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

Pour la zone UE, un recul minimum de 4 mètres est imposé par rapport à la limite de référence.

ARTICLE UE7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

ARTICLE UE8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

ARTICLE UE9 : Emprise au sol des constructions

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé pour les constructions affectées exclusivement à destination d'habitation.

Pour toute autre construction, le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 50%.

ARTICLE UE10 : Hauteur maximale des constructions

Règle générale

La hauteur maximale des constructions est de 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas des toitures terrasses et de 10 mètres au faîtage.

Règles particulières

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

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

ARTICLE UE11 : Aspect extérieur des constructions

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

ARTICLE UE12 : Stationnement

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

ARTICLE UE13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

ARTICLE UE14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à accueillir des installations et constructions à vocation sportive, touristique, d'hébergement, d'éducation et de loisirs. Elle comporte en outre les pylônes et les locaux abritant les installations techniques des stations radioélectriques de TDF (télédistribution de France) et du SDIS 25 (Service Départemental d'Incendie et de Secours du Doubs). Elle est constituée principalement d'espaces ouverts offrant des dégagements sur les paysages naturels et urbains environnants.

La règle d'urbanisme de la zone UI est conçue pour maintenir les qualités environnementales et paysagères des espaces ouverts.

ARTICLE UI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions, travaux ou ouvrages à destination exclusive d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin) autres que ceux autorisés à l'article 2 du présent règlement ;
- les constructions à usage d'activités industrielles, commerciales, artisanales et tertiaires autres que les constructions et extensions des constructions destinées aux installations techniques des stations radio électriques du SDIS et de TDF présentes sur le site du Fort Lachaux ;
- le stationnement des caravanes et autres structures mobiles hors des aires d'accueil prévues à cet effet, sauf celui prévu à l'article R.443-13 2° alinéa du code de l'urbanisme dans une limite de temps de 3 mois.

ARTICLE UI 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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

ARTICLE UI 3 : Accès et Voirie

Sans objet.

ARTICLE UI 4 : Desserte par les réseaux

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

ARTICLE UI 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de référence avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE UI 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou en limite. Dans le cas d'une implantation en retrait celle-ci doit être au minimum de 4 mètres.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, le linéaire des constructions doit être au plus égal au 2/3 du linéaire de la limite séparative.

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

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

ARTICLE UI 9 : Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 60%.

ARTICLE UI 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

ARTICLE UI 11 : Aspect extérieur des constructions

Principes généraux

La zone UI se caractérise par une grande variété typologique. Dans cette zone, l'objectif principal est l'insertion du projet dans son environnement.

La volumétrie

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

Les matériaux

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

Les couleurs

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

Les façades

Toutes les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir. Toute enseigne apposée sur une construction ne doit pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment.

Les clôtures

- **Clôtures implantées en bordure des voies**

La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que dans leur aspect extérieur, doit aboutir à limiter leur impact visuel sur le paysage. Les clôtures doivent présenter une stabilité dans le temps.

Les clôtures peuvent être constituées :

- soit d'un dispositif ajouré de type grille, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre ;
- soit d'un grillage accompagné d'une composition paysagère.

Les locaux et éléments techniques, lorsqu'ils ne sont pas intégrés à la construction doivent être implantés dans la continuité de la clôture dans une logique de dissimulation.

Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) sont interdits. Toutefois, des mouvements peuvent être admis dès lors qu'ils ont été rendus nécessaires par des contraintes techniques démontrées.

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

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

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

ARTICLE UI 12 : Stationnement

Règle générale

Pour les constructions destinées à l'accueil du public, il est exigé une place par tranche de 25 m² de surface d'accueil.

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

Modalités de réalisation

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

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

En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le nombre de places de stationnement requis peut être réalisé sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres.

ARTICLE UI 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Se reporter aux dispositions applicables aux zones urbaines (U).

Cependant le traitement paysager des espaces laissés libres de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement ne doit pas gêner les dégagements visuels sur les paysages naturels et urbains environnants.

ARTICLE UI 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU, conformément à l'article R.123-6, correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone comprend :

- **Les secteurs AUa1** destinés à accueillir essentiellement de l'habitat individuel et collectif de faible densité compte tenu du caractère périphérique de ces secteurs par rapport au centre ancien de Grand-Charmont. L'implantation d'activités commerciale, artisanale, tertiaire et de service est possible sous réserve des conditions mentionnées à l'article AU 2 ;
- **Le secteur AUa1b** est destiné à accueillir essentiellement de l'habitat sous toutes ses formes. L'implantation d'activités commerciale, artisanale, tertiaire et de service est possible sous réserve des conditions mentionnées à l'article AU 2 ;
- **Le secteur AUa2** est destiné à accueillir essentiellement de l'habitat individuel ;
- **Le secteur AUg** a été identifié comme répondant à un enjeu d'agglomération. Le projet d'ensemble élaboré sur ce secteur doit prendre en compte les contraintes d'environnement et de paysage afin de préserver les points de vue, les ambiances végétales et maintenir des espaces ouverts en lisière de forêt ;

Ce secteur est destiné à accueillir des équipements d'intérêt public ainsi que de l'habitat individuel, de l'habitat collectif et des activités ;

- **Le secteur AUy** destiné à accueillir des activités commerciales dans le cadre de la future zone commerciale des Jonchets ;
- **Le secteur AUz** destiné à accueillir des activités artisanales, d'industrie légère et de commerce lié aux services à l'entreprise dans le cadre de la future zone artisanale du Charmontet.

L'évolution de l'urbanisation des secteurs AUa1, AUa1b, AUg, AUy, et AUz doit résulter d'un schéma d'organisation général établi sur l'ensemble de la zone approuvée.

Ce schéma sera élaboré dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, soit par la commune avant l'urbanisation, soit sur proposition à la commune par le pétitionnaire souhaitant engager la première opération en concertation avec la commune.

Pour le secteur AUa1 « Champs Belin », il convient de respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (introduite dans le PLU par la modification simplifiée approuvée le 28 janvier 2020).

L'urbanisation sur ces secteurs (y compris Champs Belin) peut être réalisée par projets successifs portant sur une partie seulement du secteur, dans le respect du schéma d'organisation général ou de l'OAP.

Par ailleurs, les équipements en particulier de viabilité, nécessités par chaque projet ou tranche de projet, devront être dimensionnés de façon à répondre aux besoins engendrés par l'urbanisation prévue à terme sur la totalité de chaque zone, conformément aux dispositions du schéma d'organisation général.

En revanche, le secteur AUa2 sera urbanisable au coup par coup, sous réserve des conditions mentionnées à l'article AU 4.

ARTICLE AU1 : Occupations et Utilisations du sol interdites

1. Les constructions, travaux, ouvrages ou utilisation des sols autres que ceux prévus à l'article AU 2 ;
2. toute extension ou création de constructions, travaux ou ouvrages entraînant des dangers, inconvénients ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone dans le respect de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme (bruit, odeurs, circulation) ;
3. toute extension ou création de constructions, travaux ou ouvrages susceptibles de provoquer des risques et des nuisances importants ;
4. les installations de camping et caravaning ainsi que le stationnement des caravanes habitées ou non ;
5. le stationnement des poids lourds excepté dans le secteur AUg, AUy et AUz ;
6. les dépôts, stockages extérieurs de toute nature, excepté dans le secteur AUg, AUy et AUz.

ARTICLE AU2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1 - Rappels :

Sont admis sous réserve des dispositions des articles AU 1 à AU15 après autorisation ou déclaration :

- L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles (articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les travaux, ouvrages et installations techniques, constructions, outillages, etc. visés à l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Sont autorisés :

- Les activités commerciales dans les secteurs AUa1, Aua1b, AUg, AUy à condition que les surfaces de vente ne dépassent pas 300m² pour les secteurs AUa1.
- Le secteur AUy dite « zone commerciale des Jonchets » est destiné à accueillir uniquement de l'activité commerciale.
- Les équipements dans le secteur AUg sous réserve de respecter les conditions de l'article AU9.
- Les équipements techniques publics indispensables aux constructions admises dans la zone (transformateurs, mobilier urbain...) pourront être implantés sur l'ensemble des secteurs AU.
- Les activités artisanales dans les secteurs AUa1, Aua1b, AUg, AUz à condition de ne pas dépasser 150 m² de surface de plancher dans les secteurs AUa1.
- Le secteur AUz dite « zone artisanale du Charmontet » est destiné à accueillir uniquement de l'activité artisanale, d'industrie légère et du commerce lié au service à l'entreprise. Cependant, afin d'assurer la fonction de gardiennage, un logement par lot est admis, pour peu qu'il soit intégré au volume du bâti professionnel, n'excède pas 150 m² de surface de plancher et ne représente pas plus du tiers de la surface de plancher totale.
- Les activités tertiaires dans les secteurs AUa1, Aua1b, AUg, à condition de ne pas dépasser 450 m² de surface de plancher dans le secteur AUa1 et de prendre soin de répondre au besoin de stationnement généré par le projet sur la parcelle concernée.

3 - Conditions particulières à certaines zones :

- La présence en sous-sol, dans la zone "Champs Belin", d'anciens puits ou galeries d'exploitation de mines de fer n'est pas exclue même si cette zone n'est pas dans le périmètre identifié des aléas miniers : des précautions particulières devront être prises pour les constructions.

4 - Peuvent toutefois être réalisés hors opération d'ensemble, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article AU 1 :

- l'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation ;
- les annexes aux habitations existantes, à condition qu'elles soient réalisées à proximité immédiate de l'habitation et sur la même unité foncière que celle-ci ;
- les équipements et installations d'intérêt général compatibles avec le bon aménagement futur de la zone.

ARTICLE AU3 : Accès et Voirie

1 – Accès

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

2 – Voirie ouverte à la circulation publique

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

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

4 – Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules ; en particulier les véhicules lourds destinés à la collecte des déchets, au balayage mécanisé, au déneigement, aux livraisons, etc. Si elles ne sont pas expressément dotées en leur extrémité d'une aire de retournement normalisée permettant le retournement aisé et sans risque des véhicules lourds précités. En l'absence d'un tel dispositif de retournement normalisé, les impasses ont vocation à demeurer privées et à ne pas être versées dans le domaine public communal.

En conséquence, les services publics de collecte de déchets, de balayage mécanisé et de déneigement ne pourront y pénétrer.

« Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules ; en particulier les véhicules lourds destinés à la collecte des déchets, au balayage mécanisé, au déneigement, aux livraisons, etc. Si elles ne sont pas expressément dotées en leur extrémité d'une aire de retournement normalisée permettant le retournement aisé et sans risque des véhicules lourds précités, les impasses ont vocation à demeurer privées et à ne pas être versées dans le domaine public communal.

En conséquence, les services publics de collecte des déchets, de balayage mécanisé et de déneigement ne pourront y pénétrer ».

ARTICLE AU4 : Desserte par les réseaux

Les projets d'aménagements traversés par des réseaux d'eau et d'assainissement publics tels que les secteurs « AU ROSSELOT », « LES JONCHETS », « LES COMBOTTES » et « ES MAILLOTS » devront tenir compte de la présence de ces ouvrages en neutralisant une bande de terrain frappée de servitude de non construction et de non plantation d'une largeur respective de 5 mètres et 10 mètres. En cas de nécessité, le déplacement de ces ouvrages pourra être envisagé sous réserve de sa faisabilité technique et de la prise en charge des travaux par l'aménageur.

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

1 - Eau

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

Les réseaux de desserte en eau potable doivent être conçus pour assurer le bouclage des canalisations à partir de deux points d'alimentation minimum à la charge de l'aménageur.

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

2 - Assainissement

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

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

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

3 - Eaux Pluviales

Les aménagements doivent respecter les prescriptions relatives à la gestion alternative des eaux pluviales adoptées par le Conseil de Communauté du 5 février 2001. Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. En cas d'impossibilité technique dûment constatée, un raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, peut être accepté à titre dérogatoire. Dans ce cas le rejet se fera à débit régulé sans pouvoir dépasser 20 litres par seconde et par hectare, sous réserve des dispositions de l'autorisation préfectorale au titre de la loi sur l'eau n° 2004-290301832 en date du 29 mars 2004 correspondant à la plaine des Jonchets. Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction. Ces dispositions peuvent être mises en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas de Zone d'Aménagement Concerté, de lotissement et de permis groupé.

ARTICLE AU5 : Caractéristiques des terrains

Se reporter aux dispositions de la zone U.

ARTICLE AU6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Toutes les implantations et utilisations du sol applicables aux dispositions générales des zones urbaines (U).

Zone AUa1b : implantation à 5 mètres du domaine public, dite limite de référence, en tout point de la façade et pour 60% de celle-ci, le reste ne pouvant être qu'en retrait du domaine public.

Les postes de distribution ERDF ne sont soumis à aucun recul imposé.

Les débouchés des voies aux carrefours et dans les courbes pourront bénéficier d'un recul adapté au contexte de manière à assurer la sécurité de ces espaces.

Des implantations différentes de celle fixée ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans le cas suivant :

- ✓ Prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limite de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.
- ✓ Réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose d'être implanté différemment ;
- ✓ Réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.
- ✓ La diminution du recul de 5 mètres est autorisée jusqu'à un recul nul à condition que cette diminution soit justifiée par les partis d'urbanisme et architectural d'un plan de composition approuvé (lotissement, permis groupé, Z.A.C....).

ARTICLE AU7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles applicables pour les zones AU sont celles prévues par les dispositions générales de la zone U.

Zone Aua1b : La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

Il n'est pas fixé de distance minimum par rapport à la limite de fond de parcelle pour les parcelles de profondeur inférieure à 20 mètres.

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

- ✓ prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- ✓ prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion discrète dans le site ;
- ✓ réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose une implantation particulière ;
- ✓ réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement.

Le recul de 4 mètres peut être réduit à condition que cette diminution soit justifiée par les partis d'urbanisme et architectural d'un plan de composition approuvé (lotissement, permis groupé, Z.A.C....).

ARTICLE AU8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles applicables pour les zones AU sont celles prévues par les dispositions générales de la zone U, y compris pour la zone AUa1b.

ARTICLE AU9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE AU10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est de :

- 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses avec une hauteur maximum de 12 mètres pour les zones AUa1 et AUa2 ;
- 13 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans la zone AUa1b ;
- 12 mètres maximum pour la zone AUg ;
- 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses pour la zone AUz, AUy.

ARTICLE AU11 : Aspect extérieur des constructions

Les règles applicables pour les zones AU sont celles prévues par les dispositions générales de la zone U.

ARTICLE AU12 : Stationnement

Les règles applicables pour les zones AU sont celles prévues par les dispositions générales de la zone U.

Dans la zone AUa1b :

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

Pour les logements individuels ou groupé il est exigé 2,5 places de stationnement par logement maximum.

Dans le cas d'immeubles collectifs, il est exigé 1 place de stationnement par logement de 1 à 2 pièces et 1,5 place de stationnement par logement de trois pièces et plus.

Le stationnement des deux roues : les conditions sont identiques aux conditions exposées pour la zone U.

ARTICLE AU13 : Espaces libres

Les règles applicables pour les zones AU sont celles prévues par les dispositions générales de la zone U.

ARTICLE AU14 : Coefficient d'Occupation des sols

Abrogé.

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

- **la zone Nf** correspond à la forêt communale, seules les constructions, ouvrages et infrastructures nécessaires à la stricte exploitation forestière et à l'exploitation des réseaux y sont autorisées. L'ensemble du massif est protégé au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme ;
- **la zone Nc** concerne les coteaux boisés qui bordent le relief du fort Lachaux. Elle est constituée de marnes en pentes répondant aux anciens glaciers du fort militaire sur lesquels une forêt spontanée s'est développée. La végétation joue un rôle d'hydro régulation et de tenue des sols ;
- **la zone Ni** correspond aux espaces ouverts qui ont une fonction de transition entre les espaces urbanisés actuels ou futurs et les espaces boisés. Ces espaces ont un rôle paysager, de par les dégagements qu'ils occasionnent et social. De ce fait, ils doivent conserver leurs caractéristiques d'espaces ouverts destinés aux loisirs et aux activités sportives ;
- **la zone Np** correspond aux espaces naturels ou urbains destinés à accueillir du public.
- **Le secteur Ns** correspond au terrain familial pour l'accueil des gens du voyage.

A l'exception du secteur Ns, ces secteurs présentent des caractéristiques géologiques et faunistiques qui les rendent inconstructibles.

Les lisières :

1. La lisière de forêt à l'Est de la commune sur les lieux dit « Combe de la forêt », « Champs des roches » et « Bois des erres ».

Il s'agit de préserver un espace ouvert et non construit d'une largeur minimum de 30 mètres en lisière de la forêt communale conformément aux recommandations du SCOT.

2. La lisière de forêt autour du secteur urbanisé des « Fougères » et « Grand-bois ».

Un espace de transition de 30 mètres de large minimum sera aménagé sur la forêt communale dans le cadre de la gestion soumise à l'ONF. Cet espace de transition a pour objet la sécurisation des constructions situées à proximité des arbres de haute futaie et l'aménagement de sentiers pédestres et de pistes cyclables en périphérie des zones urbanisées.

Secteurs à protéger :

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 7°alinéa du code de l'urbanisme, différents secteurs du paysage Charmontais ont été classés en secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique, écologique et paysager.

Il s'agit :

- de l'ensemble du secteur du Fort Lachaux (coteaux boisés et plate forme sommitale) correspondant à une surface d'environ 15,4 ha ;
- Du parc naturel des Jonchets (zone humide) correspondant à une surface de 5,7ha ;
- Du parc forestier intégré à la zone UBe au lieu dit « Tirvatir » correspondant à une surface de 2 ha ;
- La zone bocagère à l'Est de Grand-Charmont sur les lieux dit « Sous le Retey », « Sur le Retey » et les « Enseiges » correspondant à une surface de 7,4 ha ;
- Le verger sur le lieu dit « les barres » correspondant à une surface de 0,3 ha.

ARTICLE N1 : Occupations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions, ouvrages et infrastructures autres que ceux déterminés à l'article N2 destinés à l'accueil du public pour le tourisme, les loisirs, les sports, la convivialité ainsi que la découverte pédagogique et la protection du site, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites (type abri, kiosque, panneaux explicatifs) ;
- les aires de stationnement des véhicules autre que celles générées par la fréquentation du public dès lors que leur localisation et conception assurent leur insertion paysagère ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux constructions, travaux ou ouvrages autorisés par l'article N2 dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.

ARTICLE N2 : Occupations du Sol soumises à conditions

Sont autorisées :

- Les infrastructures viaires repérées sur le plan de zonage dans les conditions prévues à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme ;
- Les constructions destinées à l'accueil du public pour le tourisme, les loisirs, les sports, la convivialité ainsi que la découverte pédagogique et la protection du site, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites (type abri, kiosque, panneaux explicatifs) ;
- Les constructions, ouvrages et infrastructures liés à l'exploitation des réseaux ;
- Les antennes de radio communication à condition d'une bonne insertion dans le site (respect de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme).

Dans le secteur Ns, les constructions liées à l'aménagement du terrain familial pour la sédentarisation des gens du voyage sont autorisées.

ARTICLE N3 : Accès et Voirie

Toute voirie nouvelle doit être conçue dans son tracé et son emprise, dans le traitement de ses abords ainsi que de son revêtement afin de préserver le milieu naturel traversé, de limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire et de limiter son impact visuel en tenant compte de la topographie des lieux.

ARTICLE N4 : Desserte par les réseaux

1. Eau :

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

2. Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément aux textes en vigueur.

ARTICLE N5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE N6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

ARTICLE N7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

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

ARTICLE N8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE N9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet pour la zone N.

Dans le secteur Ns, les constructions autorisées ne peuvent excéder 30% de la surface du secteur.

ARTICLE N10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 3 mètres au faîtage. Pour les extensions de constructions existantes, la hauteur doit être en harmonie avec celle du bâtiment existant.

Dans le secteur Ns, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N11 : Aspect extérieur des constructions

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

ARTICLE N12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités liées aux secteurs doit être assuré en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de l'activité, ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

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

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

ARTICLE N13 : Espaces libres

Les abords des constructions, ouvrages et infrastructures doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau (limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols).

Dans cette perspective, ces aménagements doivent tenir compte :

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

ARTICLE N14 : Coefficient d'Occupation des sols

Sans objet.

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

Emplacement réservé n° : 1 - supprimé dans le cadre de la modification n° 3 du PLU
Description : Création d'un cheminement piéton entre le centre ancien et la plaine des Jonchets

Emplacement réservé n° : 2
Description : Réalisation d'une voie de desserte sur le lieu-dit "Es Clôtres" à partir de la rue François Bataille

Parcelle n° : 284 AA 94	surface (m²) 937	Parcelle concernée : partiellement	Bénéficiaire : commune	emprise : 8m
-----------------------------------	----------------------------	--	----------------------------------	---------------------

Emplacement réservé n° : 3
Description : Raccordement aux réseaux du lieu-dit "Es Clôtres" + voie piétonne + piste cyclable

Parcelle n° : 284 AA 66	surface (m²) 2492	Parcelle concernée : partiellement	Bénéficiaire : commune	emprise : 8m
-----------------------------------	-----------------------------	--	----------------------------------	---------------------

Emplacement réservé n° : 4
Description : Réalisation d'un parc de stationnement pour les activités commerciales et tertiaires du centre ville

Parcelle n° : 284 AA 176	surface (m²) 1387	Parcelle concernée : partiellement	Bénéficiaire : commune	emprise : 23m (500m²)
------------------------------------	-----------------------------	--	----------------------------------	---------------------------------

Emplacement réservé n° : 5 - supprimé dans le cadre de la modification n° 3 du PLU
Description : Tracé du futur axe de Transport en Commun entre Grand-Charmont et Bethoncourt

Emplacement réservé n° : 6 - supprimé dans le cadre de la modification n° 3 du PLU
Description : Aménagement d'une voie piétonne et cyclable

Emplacement réservé n° : 7 - supprimé dans le cadre de la modification n° 3 du PLU
Description : Réalisation d'une liaison douce (voie de desserte piétonne et chemin cyclable) pour l'accès au Vallon des Jonchets

Emplacement réservé n° : 8
Description : Création d'une voie de liaison entre la rue du Nord et la rue de Nommay

Parcelle n° : 284 AA 121	surface (m²) 2078	Parcelle concernée : en entier	Bénéficiaire : commune	emprise : 18m
284 AA 122	1989	en entier	commune	
284 AA 125	26	en entier	commune	
284 AA 159	44	partiellement	commune	
284 AA 346	56	partiellement	commune	
284 AA 120	73	partiellement	commune	

Emplacement réservé n° : 9 - supprimé dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec la DUP de la ZAC du Grand-Bannot
Description : Aménagement des accotements de la rue de Franche-Comté et voie de desserte du lieu-dit des "Grands-Bannots"

Emplacement réservé n° : 10 - supprimé dans le cadre de la modification simplifiée du PLU

Description : Extension des équipements publics sur le lieu dit des "Champ-Belin"

Emplacement réservé n° : 11 - supprimé dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec la DUP de la ZAC du Grand-Bannot et de la modification n° 3 du PLU

Description : Création d'une voie qui relie la rue de Nommay et la rue des Acacias

Emplacement réservé n° : 12 - modifié dans la cadre de la mise en compatibilité du PLU avec la DUP de la ZAC du Grand-Bannot et de la modification n°3 du PLU - supprimé dans le cadre de la modification simplifiée du PLU

Description : Tracé de la future liaison Nord

Emplacement réservé n° : 13

Description : Création d'un chemin piéton entre l'avenue Pasteur et la ZAC des Jonchets

emprise : 9m

Parcelle n° :

surface (m²)

Parcelle concernée :

Bénéficiaire :

284 AN 51

533

en entier

commune

Emplacement réservé n° : 14

Description : Passage du réseau viaire et raccordement au réseau d'assainissement

emprise : 9m

Parcelle n° :

surface (m²)

Parcelle concernée :

Bénéficiaire :

284 AE 33

2200

partiellement

commune

284 AE 34

2174

partiellement

commune

284 AE 35

2067

partiellement

commune

284 AE 40

5650

partiellement

commune

284 AE 41

1030

partiellement

commune

284 AE 42

536

partiellement

commune

284 AE 43

360

partiellement

commune

284 AE 44

542

partiellement

commune

284 AE 45

454

partiellement

commune

284 AE 46

347

partiellement

commune

284 AE 67

7844

partiellement

commune

284 AE 68

13826

partiellement

commune

284 AE 86

1680

partiellement

commune

284 AE 88

101

partiellement

commune

284 AE 94

291

partiellement

commune

Emplacement réservé n° : 15

Description : Raccordement au réseau d'assainissement

emprise : 8m

Parcelle n° :

surface (m²)

Parcelle concernée :

Bénéficiaire :

284 AE 40

5650

partiellement

commune

284 AE 41

1030

partiellement

commune

284 AE 42

536

partiellement

commune

284 AE 43

360

partiellement

commune

284 AE 44

542

partiellement

commune

284 AE 45

454

partiellement

commune

284 AE 46

347

partiellement

commune

284 AE 53

224

partiellement

commune

284 AE 54

737

partiellement

commune

284 AE 80

70

partiellement

commune

284 AE 81	123	en entier	commune
284 AE 82	11	en entier	commune
284 AE 86	1680	partiellement	commune

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

- Pièce n°1 : Rapport de présentation.
- Pièce n°4.2 : Règlement graphique :
 - ✓ 4.2.1 Plan de zonage au 1/5000° - Plan d'ensemble.
 - ✓ 4.2.2 Plan de zonage au 1/2000° - Nord.
 - ✓ 4.2.3 Plan de zonage au 1/2000° - Sud.
- Pièce n°5 : Dossier Annexes : Annexe n°2.