

Commune de DANJOUTIN

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

JUIN 2025

Sommaire

PARTIE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
PARTIE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
Dispositions applicables à la zone U	9
Dispositions applicables à la zone UX.....	20
PARTIE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	26
Dispositions applicables à la zone AU 1	26
Dispositions applicables à la zone AU2	34
PARTIE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	35
Dispositions applicables à la zone N	35
ANNEXES	39

PARTIE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 : Champ d'application

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

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-1. à R111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R111-2, R111-3-2., R111-4, R111-14-2, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme qui sont et restent applicables sur le territoire communal.

L'article R111-2 :

Article R111-2 (D n° 76-276, 29 mars 1976, D n°98-913, 12 octobre 1998). « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ».

L'article R111-3-2 :

Article R111-3-2 (D n° 77-755, 7 juillet 1977) « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

L'article R111-4 :

L'article R111-4 (D n° 76-276, 29 mars 1976, D n° 77-755, 7 juillet 1977, D n° 99-226 du 1^{er} avril 1999). « 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 difficiles 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 celles 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.

"L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux". 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 ».

L'article R111-14-2 :

Article R111-14-2 (D n° 77-1141, 12 octobre 1977). « Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

L'article R111-15 :

Article R111-15 (D n° 76-276, 29 mars 1976 ; D n° 77-755, 7 juillet 1977 ; D n° 81-533, 12 mai 1981 ; D n° 83-812, 9 septembre 1983 ; D n° 86-984, 19 août 1986). « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R122-22 ».

L'article R111-21 :

L'article R111-21 (D n° 76.276, 29 mars 1976, D n° 77.755 7 juillet 1977). "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

L'article L.123-1-7 :

- Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme : - L145-1 (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU. - L147-1 (loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes). L'éventuel plan d'exposition au bruit figure en annexe au PLU.
- Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L111-7 et L111-8 du Code de l'Urbanisme :

Article L.111-9	Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
Article L.111-10	Projet de travaux publics
Article L.123-6 et L.123-13	Prescriptions et révision du PLU
Article L.311-2	ZAC
Article L.313-2	Secteurs sauvegardés et restauration immobilière
Article 7 de la loi 85-1496 du 31/12/1985 relative à l'aménagement rural	Remembrement - aménagement

- Opérations d'utilité publique :

Le Permis de construire peut être refusé sur les terrains dans l'opération selon les dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.

- S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.
- Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

Article L421-3 :

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre 1e du titre 1e du livre 1e du Code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L111-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1e alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 80.000 F par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, et modifiée au 1^{er} novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

"Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéa du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes."

"Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements".

"L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État".

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

- En cas de divergence entre le règlement du PLU et le règlement d'un lotissement :
 - Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif prévu à l'article R315-36a) du Code de l'Urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.
 - Au-delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement dans les conditions prévues à l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au PLU ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du PLU et éventuellement complémentaires en application de l'article R315-5 e) du Code de l'Urbanisme.

La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L315-2-1 alinéa 2, figure dans les annexes du PLU.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

LES ZONES URBAINES "zones U"

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

LES ZONES À URBANISER "zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Lorsque les constructions s'implantent dans des zones soumises à une protection au titre des éléments paysagers du PLU, il est nécessaire d'obtenir une autorisation préalable (article L.123-1-7).

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

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

Au sein de l'espace naturel sensible classé en tant qu'élément caractéristique du paysage, les constructions sont interdites.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques. Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et 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 (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 : Protection du patrimoine archéologique

Découverte des vestiges

Toute découverte archéologique, de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Franche-Comté soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture.

Seul un examen par un archéologue mandaté par le Service Régional de l'Archéologie, permettra de déterminer les mesures de sauvegarde à mettre en œuvre. Toute destruction avant cet examen entraînera des poursuites conformément à l'article 257 du Code Pénal.

Archéologie préventive

Les opérations relatives aux ZAC, les lotissements, les aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, ainsi que les travaux soumis à autorisation au titre des articles R442-1 et R442-2 du Code de l'Urbanisme, ou à déclaration au titre de l'article R442-3-1 du même code, rendent obligatoire la saisine du Préfet de région, quel que soit leur emplacement.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou autorisations d'installation et travaux divers) donnent également lieu, le cas échéant, à une saisine du Préfet de région, lorsqu'elles sont effectuées dans des zones délimitées par arrêté du Préfet de Région et/ou lorsqu'elles portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixe par les mêmes formes.

Seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'archéologie :

- toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant des projets d'une emprise au sol égale ou supérieure à 50 m² situés dans les secteurs délimités sur le plan annexé préfectoral SAGAR n°261 du 7 juillet 2003 ;
- toute demande d'autorisation de construire, de lotir, d'installations et travaux divers ainsi que tous les projets de travaux visés par l'article 442-3-1 alinéas a et d du Code de l'Urbanisme, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m, concernant des projets de plus de 1000 m² d'emprise sur le reste du territoire.

Article 6 : Protection contre l'incendie

Défense extérieure contre l'incendie

Il convient de se rapprocher des services du Grand Belfort Communauté d'Agglomération et de respecter le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

Voirie

Les voies de circulation doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

Isolement des risques

Il conviendra de veiller à préserver des volumes de protection suffisants autour des établissements présentant des risques particuliers fin d'éviter tout phénomène de propagation.

Article 7 : Affichage publicitaire

En application de l'article L.581-6 du Code de l'Environnement, une déclaration préalable devra être déposée auprès de la mairie et de la préfecture, pour tout remplacement ou modification des dispositifs publicitaires existants, ou pour toute installation nouvelle.

Article 8 : Enseigne

Les enseignes et préenseignes doivent respecter la réglementation en vigueur (cf. articles L.581-1 et suivants et R.581-1 et suivants du code de l'environnement).

Une plaquette rappelant les principales règles relatives aux enseignes et préenseignes est présente en annexes informatives.

Article 9 : Mouvements de terrain

Depuis 2012, actualisé en 2019, un atlas des mouvements de terrain est établi à l'échelle du Territoire de Belfort (DDT 90, Cerema). Cet atlas est, depuis 2022, accompagné d'un guide de recommandations sur la prise en compte des mouvements de terrain dans l'urbanisme.

Un type de mouvements de terrain est recensé à Danjoutin : les phénomènes de glissements de terrain (zone d'éboulis et zones faible à moyenne de susceptibilité au glissement).

Dans les secteurs concernés par ces phénomènes, et en l'absence d'étude géotechnique ou d'élément permettant d'écarter tout risque, les installations, aménagements ou constructions pourront être refusés ou soumis à prescriptions au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme en s'appuyant sur le guide départemental de recommandations pour la prise en compte des mouvements de terrain dans l'urbanisme.

Une carte représentant les différents mouvements de terrain et le guide de recommandations pour la prise en compte de ces phénomènes sont reportés en annexes informatives du PLU.

Article 10 : Déchets

L'implantation de conteneurs à déchets publics est autorisée sans restriction, et ne sont pas soumis aux règles du présent règlement.

PARTIE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone U

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre ancien de la commune et aux zones d'extension récentes d'habitat.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte 4 sous-zones :

- Ua : zone correspondant à l'ancien village de DANJOUTIN ;
- Ub : zones où l'habitat collectif est dominant ;
- Uc : zone correspondant au quartier des Vanottes
- Ue : emprise de la station d'épuration.

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- la construction de serres et d'abris de jardin sont soumises à déclaration ;
- la construction des vérandas d'une surface hors œuvre brute de moins de 20 m² est soumise à déclaration. Au-delà de cette surface, elle fait l'objet d'une demande de permis de construire.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- constructions et installations agricoles ;
- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- l'installation et l'extension d'installations classées, soumises à autorisation, pour la protection de l'environnement ;
- les dépôts de véhicules et dépôts de toutes natures ;
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone
- l'aménagement de terrains pour le camping ;
- les carrières ou décharges ;
- la création d'étangs ;
- le stationnement de caravanes isolées ou non ;
- les garages pour caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les installations destinées à la production d'énergie éolienne.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone U :

- Les installations classées, dans la limite de 250 m² de surface hors œuvre nette pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (laveries, boulangeries, drogueries...) ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ainsi que pour éviter les risques d'incendie et leur propagation.
- L'extension ou la modification des installations existantes classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration et à condition :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
 - que les installations nouvelles respectent l'environnement bâti existant.
- Les constructions ou installations à moins de 300 m de la limite extérieure des voies de circulation de l'autoroute et de la voie ferrée Montbéliard-Mulhouse, et à 250 m de la limite extérieure des voies de circulation de la voie ferrée de raccordement, à condition que des dispositions particulières d'isolement acoustique soient prises.
- Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, à condition qu'elles soient implantées à 5 mètres au moins des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
- Sur les terrains riverains de tous cours d'eau, les constructions et installations doivent être implantées compte-tenu d'un recul minimum de 4 m par rapport à la rive ; les constructions, les installations et les clôtures doivent tenir compte de cette règle.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à des travaux de constructions, à l'aménagement de la parcelle pour des activités de loisirs (tennis, piscine), et à la construction d'infrastructures.
- Les commerces, services, halles d'exposition isolés ou en ensemble à condition que leur surface de plancher hors œuvre nette soit inférieure à 300 m².
- L'amélioration et l'extension des installations ferroviaires existantes et de petits ouvrages liés.

En outre dans le secteur Ue :

Les superstructures nécessaires au bon fonctionnement et à l'équipement de la station d'épuration.

En outre dans les parties grisées des documents graphiques :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U 1, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de prévention des Risques d'Inondations (PPRI).

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

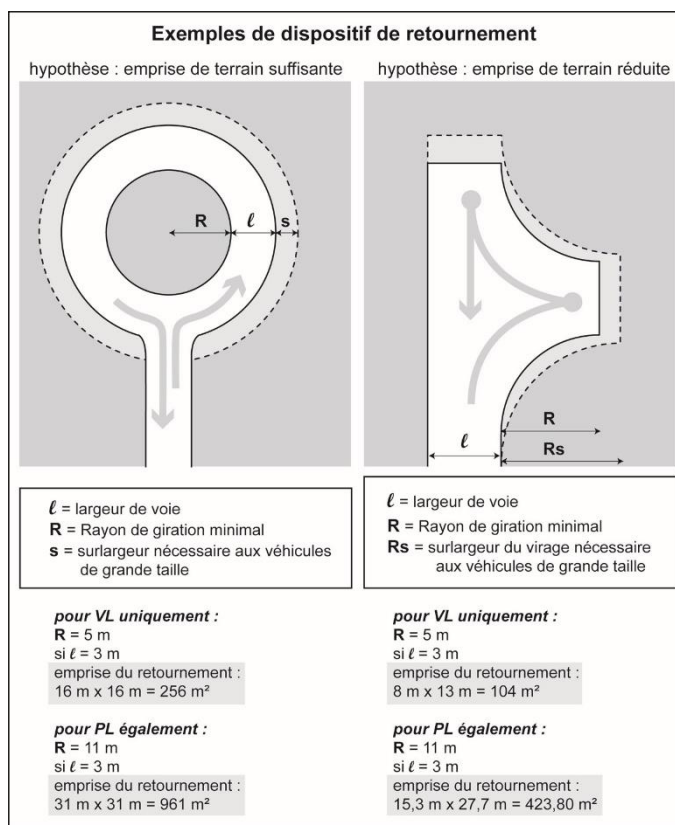
Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositions particulières notamment celles imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.
- Sur certaines sections de voies dangereuses, l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.

Voirie

- Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par des voies publiques ou privées.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur de 8 m d'emprise.
- Toutefois, s'il s'agit d'assurer la desserte d'un deuxième logement sur une longueur inférieure à 50 m, la largeur d'emprise de la voirie ou de la servitude à créer pourra être limitée à 4 m.
- Prescriptions générales pour voies en impasse : les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (notamment véhicules de ramassage des ordures et de protection incendie).



- Liaisons douces. Dans le cadre de plans d'ensembles, des liaisons douces peuvent être imposées. Des voies publiques ou privées à usage exclusif des mobilités douces et de caractéristiques plus faibles sont autorisées. Ces voies recevront un traitement approprié et seront interdites aux véhicules à moteur par des dispositifs permanents ou mobiles.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau sera raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées sera raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les eaux résiduaires des activités autorisées à l'article U1, l'autorisation de branchement au réseau collectif sera subordonnée à un pré-traitement approprié. Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les fossés de voies ou dans les réseaux pluviaux est interdite.

2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles sont rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur.

Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

Électricité – Téléphone – Télédistribution

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont enterrés, les raccordements aux constructions le seront également et obligatoirement.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées seront réalisés en souterrain chaque fois que possible.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a possibilité d'une arrivée d'alimentation souterraine, le branchement au réseau électrique et au réseau téléphonique peut être assuré par câbles courant sur les façades à la base des toitures.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdites.

Dans les immeubles de deux logements et plus, une antenne collective devra être réalisée.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

Toutefois, lorsqu'il n'existera pas à proximité du terrain concerné des constructions édifiées à l'alignement de fait, les nouvelles constructions s'édifieront à 4 m au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

La façade d'accès sur la rue desservant la parcelle des constructions annexes, accolées ou non aux constructions principales existantes, doit être en retrait de 4 m par rapport à l'alignement des voies sauf pour les voies en impasse et les chemins piétonniers où les constructions annexes pourront s'implanter à l'alignement de la voie.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Pour les piscines non couvertes ou comportant une structure de couverture d'une hauteur maximale de 0,50 m, le recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique pourra être réduit à 3 mètres (margelles incluses).

En secteur Uc, le recul pour les piscines non couvertes ou comportant une structure de couverture d'une hauteur maximale de 0,50 m, pourra être réduit à 1 mètre (margelles incluses).

En secteur Uc, les carports peuvent s'implanter jusqu'en limite du domaine public, à condition de ne pas obérer la visibilité sur la voie ouverte à la circulation publique.

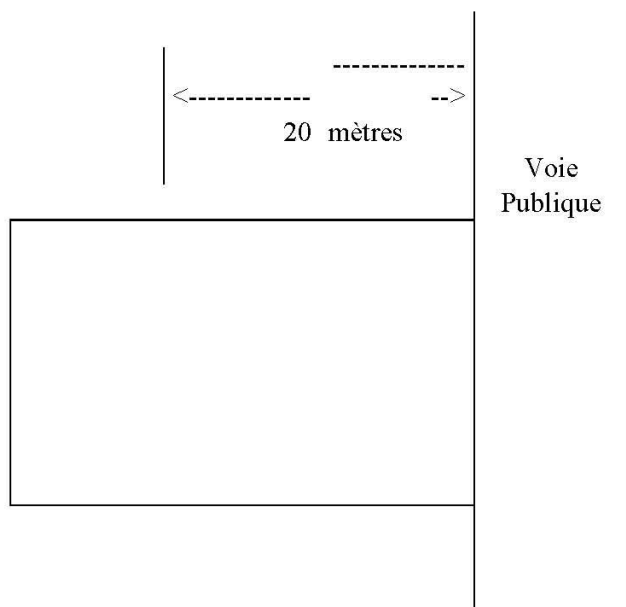
ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone U, excepté en secteur Ub :

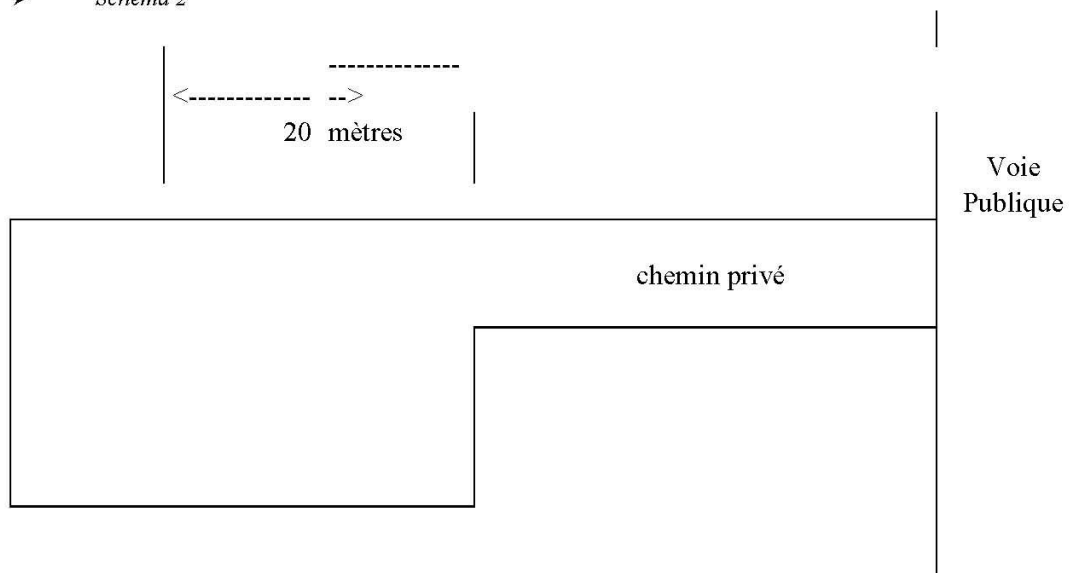
Les constructions sont autorisées :

- Sur les limites séparatives dans une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ou de l'entrée du terrain (côté accès à l'habitation) pour les terrains sis en retrait de la voie ;

➤ *Schéma 1*



➤ *Schéma 2*



- Sur les limites séparatives au-delà des 20 m de profondeur pour les constructions n'excédant pas 3 m de hauteur totale en limite ;
- En retrait de ces limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

En secteur Ub :

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite de la zone, sera au moins égale à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

Pour l'ensemble de la zone :

Toute construction en limite séparative devra présenter un aspect fini (crépi, peinture, ...) pour la façade donnant sur la propriété voisine concernée.

L'implantation des abris de jardin sera autorisée jusqu'en limite séparative.

L'implantation des piscines non couvertes ou comportant une structure de couverture d'une hauteur maximale de 0,50 m, sera autorisée à 2 mètres des limites séparatives (margelles incluses). Dans les autres cas, les piscines devront s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives (margelles incluses).

En secteur Uc, l'implantation des piscines non couvertes ou comportant une structure de couverture d'une hauteur maximale de 0,50 m, des terrasses, des pergolas, des abris de jardins d'une hauteur maximale de 2,50 m et des carports ouverts sur les quatre côtés sera autorisée jusqu'en limite séparative. Lorsqu'elles comportent une structure de couverture d'une hauteur supérieure à 0,50 m, les piscines devront s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives (margelles incluses).

Ces articles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions seront implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces d'habitation et de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toutes les surfaces bâties ne peut excéder :

- 60 % de la superficie totale du terrain dans la zone U (excepté dans le secteur Ub) ;
- 40 % de la superficie totale du terrain dans le secteur Ub.

Les garages en sous-sol liés aux habitations peuvent occuper la totalité de la surface de la parcelle à condition que les toitures soient traitées en terrasses plantées ou engazonnées avec ou sans stationnement.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction ne devra pas dépasser :

- 9 m au faîtage du toit dans la zone U, le secteur Ua et le secteur Uc ;
- 12 m au faîtage du toit dans le secteur Ub toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminées, locaux techniques.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

En zone U et secteurs Ua et Uc, en cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante, la hauteur pourra au maximum être celle des bâtiments existants sur les parcelles contiguës. À défaut, la hauteur totale sera limitée à 9 m au faîtage du toit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En toute zone, les constructions, quelle qu'en soit la destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés. Le non-respect de cette disposition pourra entraîner, de la part de la collectivité, la mise en demeure de remettre en état les lieux.

Terrassements

Les affouillements et exhaussements autorisés sous condition se feront dans le souci de réduire au maximum la différence de niveau entre le rez-de-chaussée et le sol naturel. Le remblaiement complet du terrain est souvent préférable afin d'éviter les effets de « buttes » ou « taupinières » ; ce remblaiement se fera par épandage des terres sur la totalité de la parcelle avec une pente maximum de 10 %.

Matériaux

Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc., ...) ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses et agglomérés sont interdits.

Les murs bahuts des clôtures, les murs des constructions annexes, et des garages, les murs aveugles, apparents, même à titre provisoire doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux-ci.

Toute construction en limite séparative devra présenter un aspect fini (crépi, peinture, ...) pour la façade donnant sur la propriété voisine concernée.

Les annexes autorisées devront présenter une harmonie de matériaux avec la construction principale ou un aspect bois. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 10 m².

Percements

Les ouvertures doivent être conçues conformément au caractère de l'architecture d'origine dans le cas de transformation de locaux anciens. Pour le bâti neuf, la référence d'harmonie est étendue aux bâtiments voisins.

Toitures

Les pentes de toiture ne sont pas réglementées. Les toits terrasses sont autorisés pour les bâtiments principaux, les annexes, les garages...

Les couvertures seront traitées en tuiles, ou matériaux similaires, en ardoise, ou matériaux synthétiques d'aspect analogue, ou autres matériaux. Les projets liés à de nouvelles énergies (panneaux solaires par exemple) pourront être autorisés.

Pour les piscines extérieures, il n'y a pas de prescription particulière concernant les toitures ou les couvertures. Il en est de même pour les bâtiments accolés aux habitations, de type « vérandas » dont les parois verticales sont vitrées aux $\frac{3}{4}$ de leur surface.

Couleurs

En façade, les couleurs dont le coefficient d'absorption solaire est supérieur à 0,7 sont interdites. Le blanc est autorisé et le noir est pros crit.

La colorisation de la façade et ses éléments de composition (soubassement, modénatures, et menuiseries) ne doit pas comporter plus de trois couleurs et présenter une harmonie pour l'ensemble. Pour les éléments de composition, toutes les teintes sont autorisées. La couleur noire est également autorisée pour la zinguerie et la sous-face de toiture.

Clôtures

Toutes les teintes sont autorisées, y compris la couleur noire, en respectant une harmonie avec la construction principale et le paysage de la rue.

La hauteur des clôtures, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la clôture, est fixée à 1,85 m. Les murs bahuts de plus de 60 cm de hauteur au-dessus du sol sont interdits.

Les clôtures à proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique.

Sur rue, les clôtures doivent être composées d'éléments à claire-voie (type grillage, barrière bois, etc.) en respectant un minimum de 30% de vide. Toutefois, dans la limite du tiers du linéaire de la clôture, les clôtures opaques sont autorisées pour préserver une activité privée (terrasse, spa, piscine enterrée).

En limite séparative, tous les types de clôtures sont autorisés s'ils présentent un aspect harmonieux et qualitatif suffisant.

Dans tous les cas, les clôtures comportant des barbelés sont interdites.

Climatiseurs, pompes à chaleur

Les climatiseurs ou autres appareils thermiques de régulation (pompes à chaleur, double flux) seront situés de préférence côté rue et positionnés au sol à une hauteur maximale de 50 cm pour les logements individuels et sur le niveau le plus bas de l'habitation pour les constructions regroupant plusieurs logements. Ils ne doivent pas être fixés en allège de balcon, de loggia ou de fenêtre, ou disposés au milieu d'une baie condamnée, ou sur les acrotères ou encore sur un pan de toiture incliné. Le propriétaire de l'équipement doit veiller à ce que le niveau sonore de l'appareil ou sa disposition sur la construction ne constitue pas un trouble du voisinage.

Dans le cas de toiture-terrasse, ils doivent être implantés à une distance minimale de 2 m par rapport au nu de la façade et être regroupés en un seul lieu.

Ces éléments :

- lorsqu'ils sont visibles de l'autre côté de la limite séparative, sont systématiquement habillés de ventelles ou tout autre système permettant d'assurer leur intégration architecturale,
- lorsqu'ils sont visibles depuis la rue, doivent présenter une intégration harmonieuse et esthétique avec leur environnement.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires peuvent être posés en saillie des façades, en applique ou sur toiture et devront tenir compte des éléments de l'ensemble de l'architecture du bâtiment afin de ne pas créer d'effet patchwork et être alignés entre eux.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

Logement individuel	2 emplacements par logement
Logement collectif	2 emplacements par logement
Restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
Hôtel	1 emplacement pour 1 chambre
Commerces	2 emplacements pour 30 m ² de surface de vente couverte, jusqu'à 1 500 m ² 1 emplacement pour chaque tranche de 30 m ² de surface de vente couverte supplémentaire, au-delà des 1 500 m ²
Bureaux	1 emplacement pour 40 m ² de surface hors œuvre
Établissements industriels	2 emplacements pour 3 emplois (non compris les aires nécessaires pour le chargement et le déchargement)
Établissements artisanaux	2 emplacements pour 3 emplois (non compris les aires nécessaires pour le chargement et le déchargement)
Cliniques	1 emplacement pour 2 lits
Salle de spectacle et de réunion	1 emplacement pour 10 sièges
Piscine, stade, jeux	1 emplacement pour 5 sièges
Enseignement	Collège : 1 emplacement pour 20 élèves 1 emplacement pour 2 emplois Primaire : 1 emplacement par classe 1 emplacement pour 2 emplois administratifs

Pour les constructions regroupant plusieurs fonctions, le total des places de stationnement exigé sera égal à la somme des places correspondant aux différentes affectations.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie ; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^{er} alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement seront plantées ou aménagées en espaces verts.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescriptions.

Dispositions applicables à la zone UX

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités commerciales, industrielles, artisanales et de services. Elle comporte également des activités de loisirs et de logements (installations de loisirs du comité d'établissement et foyer de la SNCF).

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les établissements et installations de toute nature destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle ;
- 2- Les constructions agricoles ;
- 3- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation intégrés aux constructions autorisées sur la zone.
- 4- Les habitations légères de loisirs, à l'exception du secteur SNCF/RFF de la Rotonde ;
- 5- Les carrières ou décharges ;
- 6- La création d'étangs ;
- 7- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- 8- Le stationnement de caravanes isolées ou non ;
- 9- Les installations classées selon la Directive 96/82/ CEE (Directive SEVESO II) du 9 décembre 1996 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses ;

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 1- Les habitations nécessaires au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, ainsi que les habitations liées aux activités ferroviaires ;
- 2- Les installations classées à condition de satisfaire aux règles de sécurité et de lutte contre les nuisances ;
- 3- L'extension et l'aménagement des établissements existants à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation des nuisances ;
- 4- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à des travaux de constructions autorisées ou d'infrastructures ;
- 5- Les constructions ou installations à moins de 300 m de la limite extérieure des voies de circulation de l'autoroute et de la voie ferrée Montbéliard-Mulhouse, et à 250 m de la limite extérieure des voies de circulation de la voie ferrée de raccordement, à condition que des dispositions particulières d'isolement acoustique soient prises ;
- 6- Les constructions ou installations à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés ;

- 7- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, à condition qu'elles soient implantées à 5 mètres au moins des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés ;
- 8- Les travaux et des aménagements relatifs à la mise à 2x3 voies de l'autoroute A36.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil ;
- 2- En cas de réalisation d'un lotissement industriel, la voie interne devra être étudiée afin de déterminer un ou plusieurs accès convenablement placés sur la voie publique ;
- 3- En cas de réalisations individuelles isolées, les accès directs à la voie publique des constructions susceptibles de perturber la circulation sont interdits. Ils peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositions particulières notamment celle imposant un point d'accès commun à plusieurs terrains ;
- 4- Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 45 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir d'un point de cet axe situé à 3 m du retrait de la limite d'emprise de la voie.

Voirie

- 1- Les voies publiques ou privées desservant la zone doivent avoir une chaussée d'une largeur minimum de 9,5 m permettant le croisement des camions ;
- 2- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : le rayon de la plate-forme de rotation ne sera pas inférieur à 16 m ;
- 3- Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement devront être trouvés sur les fonds-mêmes, l'aire minimum étant de 200 m² ;
- 4- Un plan de circulation sera obligatoirement annexé à toute demande de permis de construire.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Pour les installations industrielles, l'alimentation en eau potable s'effectuera à partir des réseaux publics à condition que ceux-ci puissent fournir sans préjudice avec l'environnement, les consommations prévisibles. L'insuffisance éventuelle des réseaux peut entraîner le refus de permis de construire.

Assainissement

2.1. Eaux usées

Les installations industrielles ne doivent rejeter, dans le réseau public que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles sont rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur.

Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, avec fourreau supplémentaire.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- Sauf dispositions contraires indiquées au plan graphique, toute construction doit être implantée à une distance de la limite d'emprise de la voie publique existante, à modifier ou à créer, égale à sa hauteur, avec minimum de 5 m. Toutefois la commune pourra autoriser les constructions jusqu'à la limite si l'enjeu commercial l'impose et sous réserve que la sécurité de la circulation ne soit pas compromise.
- Les constructions telles que pavillons de gardiens, façades commerciales peuvent être admises en limite d'emprise de la voie publique à condition qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties du terrain, en raison de leur édification et de leur volume.
- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite du terrain ou de la zone doit être égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 5 m.
- Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 m de la limite séparative.
- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

- Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie (distance horizontale minimum de 5 m).
- Les baies éclairant les locaux affectés à des postes permanents de travail, ne doivent être masqués par aucun écran vu sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres à l'égout de toiture.
Cette règle s'applique également pour les constructions existantes ne respectant pas la règle de recul par rapport aux limites séparatives tant que les conditions de sécurité, notamment par rapport au risque incendie sont conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En toute zone, les constructions, quelle qu'en soit la destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés. Le non-respect de cette disposition pourra entraîner, de la part de la collectivité, la mise en demeure de remettre en état les lieux.

Terrassements

Les affouillements et exhaussements autorisés sous condition se feront dans le souci de réduire au maximum la différence de niveau entre le rez-de-chaussée et le sol naturel. Le remblaiement complet du terrain est souvent préférable afin d'éviter les effets de « buttes » ou « taupinières » ; ce remblaiement se fera par épandage des terres sur la totalité de la parcelle avec une pente maximum de 10 %.

Matériaux

Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc.) ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses et agglomérés sont interdits.

Les murs bahuts des clôtures, les murs des constructions annexes, et des garages, les murs aveugles, apparents, même à titre provisoire doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux-ci.

Les annexes autorisées seront traitées dans un matériau unique (exemple : tout bois ou bois + tuile ou agglomérés + tuile) et ne devront pas avoir une superficie supérieure à 10 m² et une hauteur supérieure à 2,50 m à l'égout du toit.

Percements

Les ouvertures doivent être conçues conformément au caractère de l'architecture d'origine dans le cas de transformation de locaux anciens. Pour le bâti neuf, la référence d'harmonie est étendue aux bâtiments voisins.

Enseignes

La façade des établissements pourra comporter plusieurs enseignes.

Toitures

Les pentes de toiture ne sont pas réglementées.

Les toits terrasses sont autorisés pour les bâtiments principaux, les annexes, les garages,

Les couvertures seront traitées en tuiles, ou matériaux similaires, en ardoise, ou matériaux synthétiques d'aspect analogue, ou autres matériaux. Les projets liés à de nouvelles énergies (panneaux solaires par exemple) pourront être autorisés.

Couleurs

En façade, les couleurs dont le coefficient d'absorption solaire est supérieur à 0,7 sont interdites. Le blanc est autorisé et le noir est pros crit.

La colorisation de la façade et ses éléments de composition (soubassement, modénatures, et menuiseries) ne doit pas comporter plus de trois couleurs et présenter une harmonie pour l'ensemble. Pour les éléments de composition, toutes les teintes sont autorisées. La couleur noire est également autorisée pour la zinguerie et la sous-face de toiture.

Clôtures

Toutes les teintes sont autorisées, y compris la couleur noire, en respectant une harmonie avec la construction principale et le paysage de la rue.

La hauteur des clôtures, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la clôture, est fixée à 1,80 m. Les murs bahuts de plus de 60 cm de hauteur au-dessus du sol sont interdits. Les clôtures à proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

- 1- Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

Logement individuel	2 emplacements par logement
Logement collectif	2 emplacements par logement
Restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
Hôtel	1 emplacement pour 1 chambre
Commerces	2 emplacements pour 30 m ² de surface de vente couverte, jusqu'à 1 500 m ² 1 emplacement pour chaque tranche de 30 m ² de surface de vente couverte supplémentaire, au-delà des 1 500 m ²
Bureaux	1 emplacement pour 40 m ² de surface hors œuvre
Établissements industriels	2 emplacements pour 3 emplois (non compris les aires nécessaires pour le chargement et le déchargement)
Établissements artisanaux	2 emplacements pour 3 emplois (non compris les aires nécessaires pour le chargement et le déchargement)

- 2- Pour les constructions regroupant plusieurs fonctions, le total des places de stationnement exigé sera égal à la somme des places correspondant aux différentes affectations
- 3- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie ; à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.
- 4- À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^{er} alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
- 5- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- 1- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les marges de recul et les marges d'isolement sur les limites séparatives, seront plantées d'arbres de haute ou moyenne tige, à raison d'un arbre pour 6 emplacements de parking (ou d'un arbre pour 100 m²) sauf :
 - - celles indispensables à la circulation automobile ;
 - - celles occupées par des installations ferroviaires ;
 - - les aires de dépôt et de stockage ;
 - - les zones grevées de servitudes de non plantation.
- 2- Les dépôts, ainsi que les aires de stationnement de plus de 1000 m² de surface seront entourés d'écrans de verdure.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

PARTIE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Dispositions applicables à la zone AU 1

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat. Elles comportent deux secteurs :

- « AU 1 a » qui sera urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- « AU 1 b » pour une urbanisation au coup par coup.

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

- 1- Constructions et installations agricoles ;
- 2- Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- 3- L'installation et l'extension d'installations classées, soumises à autorisation, pour la protection de l'environnement
- 4- Les dépôts de véhicules et dépôts de toutes natures ;
- 5- Les constructions à usage d'entrepôt ;
- 6- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- 7- Les carrières ou décharges ;
- 8- La création d'étangs ;
- 9- Le stationnement de caravanes isolées et le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain ;
- 10- Les habitations légères de loisirs ;
- 11- Les installations destinées à la production d'énergie éolienne.

ARTICLE AU 1 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone AU 1 :

- 1- Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à des travaux de constructions, d'aménagement de la parcelle, à la construction d'infrastructures ;
- 2- Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés ;
- 3- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, à condition qu'elles soient implantées à 5 mètres au moins des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés ;
- 4- Sur les terrains riverains de tous cours d'eau, les constructions et installations doivent être implantées compte tenu d'un recul minimum de 4 m par rapport à la rive ; les clôtures doivent tenir compte de cette règle.

En outre, dans le secteur AU 1 a :

- 1- Les constructions à usage principal d'habitation à condition :
 - qu'elles fassent partie d'une opération comprenant au minimum 5 constructions
 - que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
- 2- Les constructions ou installations à moins de 300 m de la limite extérieure des voies de circulation de l'autoroute et de la voie ferrée Montbéliard-Mulhouse, et à 250 m de la limite extérieure des voies de circulation de la voie ferrée de raccordement, à condition que des dispositions particulières d'isolement acoustique soient prises ;
- 3- Les installations classées, dans la limite de 250 m² de surface hors œuvre nette pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (laveries, boulangeries, drogueries...) ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ainsi que pour éviter les risques d'incendie et leur propagation.
- 4- Les commerces, services, halles d'exposition isolés ou en ensemble à condition que leur surface de plancher hors œuvre nette soit inférieure à 250 m² ;

En outre, dans le secteur AU 1 b :

- 5- Les constructions à usage d'habitations, commerces, services, halles d'exposition isolés, à condition que :
 - la parcelle soit préalablement desservie par des réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité ;
 - la SHON ne dépasse pas 250 m² pour ce qui est des commerces, services, halles d'exposition isolés ;
 - que la parcelle dispose d'un accès direct à une voie publique ou privée ;
 - que les équipements de protection incendie soit réalisés - que les constructions ou installations à moins de 200 m de l'axe de l'autoroute et/ou à moins de 100 m de l'axe de la voie ferrée, à condition que des dispositions particulières d'isolement acoustique soient prises.

ARTICLE AU 1 - 3 - ACCES ET VOIRIE

Voirie

- 1- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 2- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
 - a - 8 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire ;
 - b - 6 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire.
- 3- Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1,50 mètres d'emprise.

Accès

- 1- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 2- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE AU 1 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau est raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées est raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante et si les données techniques le permettent.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

Pour les eaux résiduaires des activités autorisées à l'article AU1, l'autorisation de branchement au réseau collectif sera subordonnée à un prétraitement approprié. Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les fossés de voies ou dans les réseaux pluviaux est interdite.

2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles sont rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur.

Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution seront réalisés en souterrain. Dans les immeubles de deux logements et plus, une antenne collective sera réalisée.

ARTICLE AU 1 - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions.

ARTICLE AU 1 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- 1- La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne sera pas implantée à moins de 4 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- 2- Pour les piscines non couvertes ou comportant une structure de couverture d'une hauteur maximale de 0,50 m, le recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique pourra être réduit à 3 mètres (margelles incluses).
- 3- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

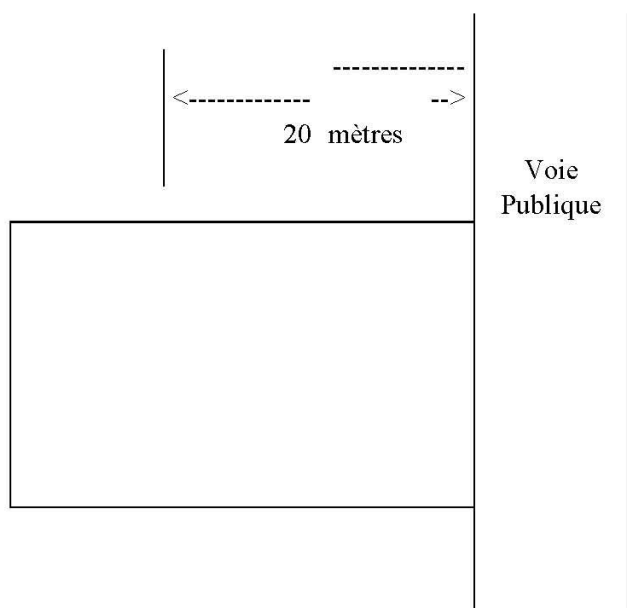
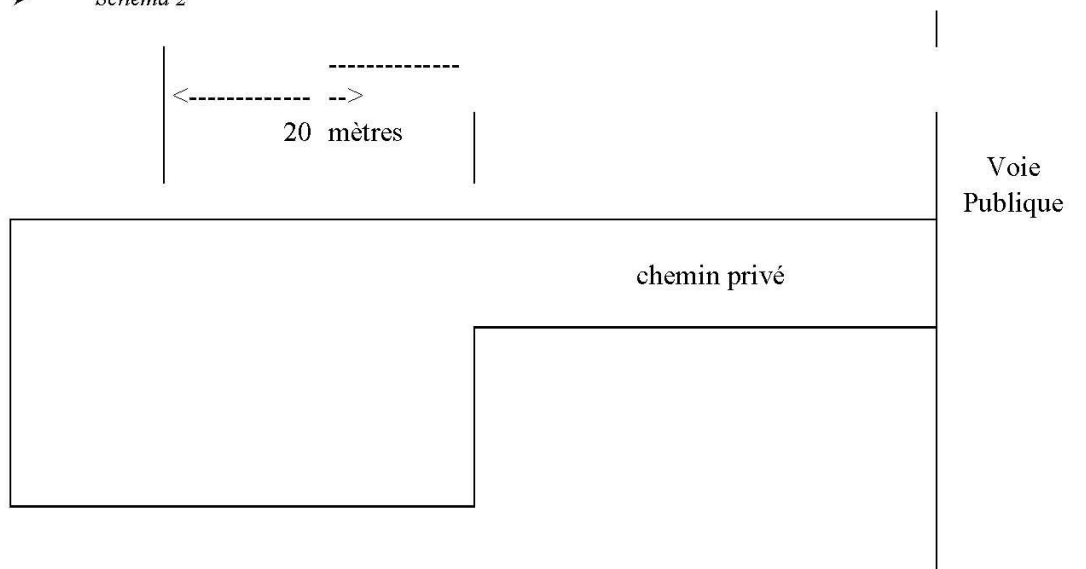
ARTICLE AU 1 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1- À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 inférieure à 3 mètres.
- 2- L'implantation des abris de jardin sera autorisée jusqu'en limite séparative.
- 3- L'implantation des piscines non couvertes ou comportant une structure de couverture d'une hauteur maximale de 0,50 m, sera autorisée à 2 mètres des limites séparatives (margelles incluses). Dans les autres cas, les piscines devront s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives (margelles incluses).
- 4- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans la zone 1 AU b :

Les constructions seront autorisées :

- sur les limites séparatives dans une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ou de l'entrée du terrain (côté accès à l'habitation) pour les terrains sis en retrait de la voie ;
- sur les limites séparatives au-delà des 20 m de profondeur pour les constructions n'excédant pas 3 m de hauteur totale en limite ;
- en retrait de ces limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

➤ *Schéma 1*➤ *Schéma 2*

ARTICLE AU 1 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions seront implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces d'habitation et de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE AU 1 - 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

ARTICLE AU 1 - 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur maximale, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, de toute construction est fixée à 9 m au faîtage du toit. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
- 2- Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3 mètres au faîtage du toit.
- 3- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE AU 1 - 11 - ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

En toute zone, les constructions, quelle qu'en soit la destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés. Le non-respect de cette disposition pourra entraîner, de la part de la collectivité, la mise en demeure de remettre en état les lieux.

Terrassements

Les affouillements et exhaussements autorisés sous condition se feront dans le souci de réduire au maximum la différence de niveau entre le rez-de-chaussée et le sol naturel. Le remblaiement complet du terrain est souvent préférable afin d'éviter les effets de « buttes » ou « taupinières » ; ce remblaiement se fera par épandage des terres sur la totalité de la parcelle avec une pente maximum de 10 %.

Matériaux

Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc.) ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses et agglomérés sont interdits.

Les murs bahuts des clôtures, les murs des constructions annexes, et des garages, les murs aveugles, apparents, même à titre provisoire doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux-ci.

Toute construction en limite séparative devra présenter un aspect fini (crépi, peinture, ...) pour la façade donnant sur la propriété voisine concernée.

Les annexes autorisées devront présenter une harmonie de matériaux avec la construction principale ou un aspect bois. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 10 m².

Percements

Les ouvertures doivent être conçues conformément au caractère de l'architecture d'origine dans le cas de transformation de locaux anciens. Pour le bâti neuf, la référence d'harmonie est étendue aux bâtiments voisins.

Toitures

Les pentes de toiture ne sont pas réglementées.

Les toits terrasses sont autorisés pour les bâtiments principaux, les annexes, les garages.

Les couvertures seront traitées en tuiles, ou matériaux similaires, en ardoise, ou matériaux synthétiques d'aspect analogue, ou autres matériaux. Les projets liés à de nouvelles énergies (panneaux solaires par exemple) pourront être autorisés.

Pour les piscines extérieures, il n'y a pas de prescription particulière concernant les toitures ou les couvertures. Il en est de même pour les bâtiments accolés aux habitations, de type « vérandas » dont les parois verticales sont vitrées aux $\frac{3}{4}$ de leur surface.

Couleurs

En façade, les couleurs dont le coefficient d'absorption solaire est supérieur à 0,7 sont interdites. Le blanc est autorisé et le noir est proscrit.

La colorisation de la façade et ses éléments de composition (soubassement, modénatures, et menuiseries) ne doit pas comporter plus de trois couleurs et présenter une harmonie pour l'ensemble. Pour les éléments de composition, toutes les teintes sont autorisées. La couleur noire est également autorisée pour la zinguerie et la sous-face de toiture.

Clôtures

Toutes les teintes sont autorisées, y compris la couleur noire, en respectant une harmonie avec la construction principale et le paysage de la rue.

La hauteur des clôtures, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la clôture, est fixée à 1,85 m. Les murs bahuts de plus de 60 cm de hauteur au-dessus du sol sont interdits. Les clôtures à proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique.

Sur rue, les clôtures doivent être composées d'éléments à claire-voie (type grillage, barrière bois, etc.) en respectant un minimum de 30% de vide. Toutefois, dans la limite du tiers du linéaire de la clôture, les clôtures opaques sont autorisées pour préserver une activité privée (terrasse, spa, piscine enterrée).

En limite séparative, tous les types de clôtures sont autorisés s'ils présentent un aspect harmonieux et qualitatif suffisant.

Dans tous les cas, les clôtures comportant des barbelés sont interdites.

Climatiseurs, pompes à chaleur

Les climatiseurs ou autres appareils thermiques de régulation (pompes à chaleur, double flux) seront situés de préférence côté rue et positionnés au sol à une hauteur maximale de 50 cm pour les logements individuels et sur le niveau le plus bas de l'habitation pour les constructions regroupant plusieurs logements. Ils ne doivent pas être fixés en allège de balcon, de loggia ou de fenêtre, ou disposés au milieu d'une baie condamnée, ou sur les acrotères ou encore sur un pan de toiture incliné. Le propriétaire de l'équipement doit veiller à ce que le niveau sonore de l'appareil ou sa disposition sur la construction ne constitue pas un trouble du voisinage.

Dans le cas de toiture-terrasse, ils doivent être implantés à une distance minimale de 2 m par rapport au nu de la façade et être regroupés en un seul lieu.

Ces éléments :

- lorsqu'ils sont visibles de l'autre côté de la limite séparative, sont systématiquement habillés de ventelles ou tout autre système permettant d'assurer leur intégration architecturale,
- lorsqu'ils sont visibles depuis la rue, doivent présenter une intégration harmonieuse et esthétique avec leur environnement.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires peuvent être posés en saillie des façades, en applique ou sur toiture et devront tenir compte des éléments de l'ensemble de l'architecture du bâtiment afin de ne pas créer d'effet patchwork et être alignés entre eux.

ARTICLE AU 1 - 12 - STATIONNEMENT

- 1- Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol seront réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

Logement individuel	2 emplacements par logement
Logement collectif	2 emplacements par logement
Restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
Hôtel	1 emplacement pour 1 chambre
Commerces	2 emplacements pour 30 m ² de surface de vente couverte, jusqu'à 1 500 m ² 1 emplacement pour chaque tranche de 30 m ² de surface de vente couverte supplémentaire, au-delà des 1 500 m ²
Bureaux	1 emplacement pour 40 m ² de surface hors œuvre
Établissements industriels	2 emplacements pour 3 emplois (non compris les aires nécessaires pour le chargement et le déchargement)
Établissements artisanaux	2 emplacements pour 3 emplois (non compris les aires nécessaires pour le chargement et le déchargement)

- 2- Pour les constructions regroupant plusieurs fonctions, le total des places de stationnement exigé sera égal à la somme des places correspondant aux différentes affectations.
- 3- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie ; à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.
- À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^{er} alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
- 4- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.
- 5- Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

ARTICLE AU 1 - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées.
Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

ARTICLE AU 1 - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

Dispositions applicables à la zone AU2

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU 2 est une zone à caractère naturel non équipée, destinée au développement de l'urbanisation à long terme.

L'aménagement de cette zone nécessitant une modification du PLU, les articles 3 à 14 ne font, par conséquent, l'objet d'aucune prescription pour le moment.

ARTICLE AU 2 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article AU 2 - 2.

ARTICLE AU 2 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les abris de jardins et les abris pour animaux dans une limite de 20 m² ;
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et des équipements d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux installations et occupations du sol autorisées sur la zone.

PARTIE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone N

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone N est divisée en sous-secteurs :

- Nf : réservé aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics. Il accueille la fourrière animale départementale et un refuge ;
- NI : secteur réservé aux équipements de sports, de loisirs et de promenade ;
- Nm : terrain de manœuvre militaire.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

Dans l'ensemble de la zone N, (hors secteur Nf) :

- 1- Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension, nécessaire à l'installation de sanitaires.
- 2- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- 3- Les constructions y compris à usage d'habitation et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
- 4- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
- 5- Les équipements légers sportifs et de loisirs liés au parcours sportif et les abris de randonneurs.
- 6- L'amélioration et l'extension des installations ferroviaires existantes et de petits ouvrages liés.
- 7- Sur les terrains riverains de tous cours d'eau, les constructions et installations doivent être implantées compte-tenu d'un recul minimum de 4 m par rapport à la rive ; les constructions, les installations et les clôtures doivent tenir compte de cette règle.
- 8- Les travaux et des aménagements relatifs à la mise à 2x3 voies de l'autoroute A36.
- 9- Les ouvrages de protection locale contre les crues.
- 10- La construction d'ouvrages de maraîchage, l'implantation de serres ou de tunnels liés à l'activité de maraîchage.
- 11- Les abris pour animaux liés à l'activité agricole.

En secteur NI :

Les constructions nécessaires aux activités de sports et loisirs sous réserve de ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des crues de la Savoureuse.

En secteur Nm :

Les équipements, aménagements et constructions légères à condition qu'ils soient destinés à l'exercice des activités militaires d'instruction et de manœuvre y compris la construction, l'élargissement de routes et pistes, hors des espaces boisés classés à conserver indiqués au plan graphique.

En secteur Nf :

Sont admis les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités et au fonctionnement de la fourrière animale et du refuge qui l'accompagne.

Dans les parties grisées des documents graphiques. :

Les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N 2, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de prévention des Risques d'Inondations (PPRI).

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

En secteur Nm, sont autorisées les routes et pistes destinées à l'exercice militaire.

En secteurs NI, sont autorisées les voiries et infrastructures de desserte et de liaison, sous réserve que soient prises les mesures nécessaires pour ne pas entraver l'écoulement des eaux de crues.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous réseaux autres que ceux existants ne seront autorisés dans la zone qu'en souterrain.

ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions.

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

- 1- La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne sera pas implantée à moins de 4 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- 2- Les constructions ou installations seront implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - Autoroute : 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie ;
 - RN : 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie.
- 3- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- 4- En secteur Nf, les constructions respectent un recul minimal égal à leur hauteur.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1- À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 inférieure à 3 mètres.
- 2- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- 3- En secteur Nf, les constructions sont admises jusqu'en limite.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Nf, l'emprise au sol totale de tous les bâtiments ne peut excéder 2 500 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées dans le secteur Nf est fixée à 9 m au faîtage.

Dans le secteur Nf, la hauteur maximale des constructions est limitée à deux niveaux, sans pouvoir excéder 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère haut.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

En toutes zones, les constructions, quelle qu'en soit la destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés. Le non-respect de cette disposition pourra entraîner, de la part de la collectivité, la mise en demeure de remettre en état les lieux.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

En secteur Nf, le stationnement des véhicules autorisés à proximité des aires de loisirs se fera sur des aires aménagées à l'entrée de la zone, et dimensionnées en fonction de la fréquentation attendue. Tout stationnement hors des chemins autorisés au public est interdit en zone N.

En secteur Nf, les places de stationnement sont aménagées en fonction des besoins liés à l'équipement. Elles comportent un revêtement à même de restituer les eaux pluviales au sol. Les espaces carrossables doivent être perméables et leur surface doit être équipée d'un revêtement de sol drainant.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

En secteur Nf, en limites séparatives, une lisière étagée est gérée pour créer 'un espace tampon' entre la forêt et le site construit.

Le site d'accueil de la fourrière et du refuge est clos, avec une hauteur minimale de 2,50 mètres pour les clôtures.

ANNEXES

1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme (article L123-17 du Code de l'Urbanisme)

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

Article L123-2

Dans les zones urbaines, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistantes :

- a - À interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement : les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b - À réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c - À indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L111-11, L123-2, L123-17 et L311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

"La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

"Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Article L230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Article L230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

"En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

"À défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, ne soit pas la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

"La date de référence prévue à l'article L13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

"Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L230-2. "Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L13-10 et L13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-4

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L123-2 et des terrains réservés en application de l'article L123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L230-3.

Article L230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-6

Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre".

2. Définition des espaces boisés classés (article L130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Le classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier - Livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L222-1 du Code Forestier.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État :

- a - Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévus aux articles L421-2-1 à L421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n°82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État. Les dispositions de l'article L421-9 sont alors applicables.
- b - Dans les autres communes, au nom de l'État.

3. Définition de la surface hors œuvre et du COS

Article R112-2 du Code de l'Urbanisme

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a - des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour ces activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b - des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c - des surfaces de plancher hors œuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d - des surfaces de plancher hors œuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- e - d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

Article R123-10 du Code de l'Urbanisme

- Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.
- Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R332-15 et R332-16. La surface hors œuvre nette, où, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.
- Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.
- Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.
- Dans ces zones ou partie de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R123-9.
- Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celle-ci peuvent être implantées.

4. Définitions utiles

- a - Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R443-3 à R443-5-3. du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

- b - Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

c - Les parcs résidentiels de loisirs.

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R444-3 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

d - Les installations et travaux divers.

Ces opérations sont de trois sortes :

- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

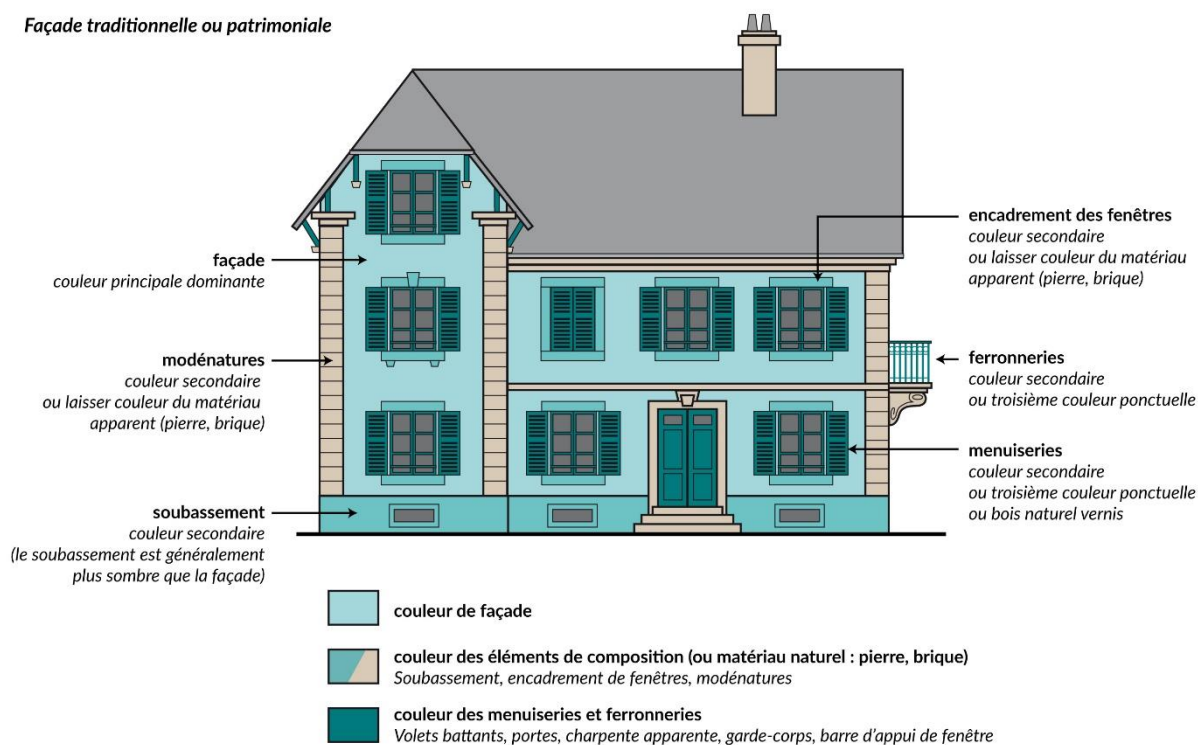
Lexique

Annexe

Une annexe est une construction non habitable, isolée de la construction principale (éloignement restreint), qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Plus petite que cette dernière, il peut s'agir d'un garage, d'une remise, d'un abri de jardin, d'un carport, etc.

Colorisation des façades et de leurs éléments de composition

Façade traditionnelle ou patrimoniale



Façade ordinaire ou contemporaine



Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement). L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante.

Impasse

Une voie en impasse est une voie ne présentant pas d'issue pour la circulation routière. Elle peut toutefois comporter une issue pour les piétons et les cycles.

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Mobil-home

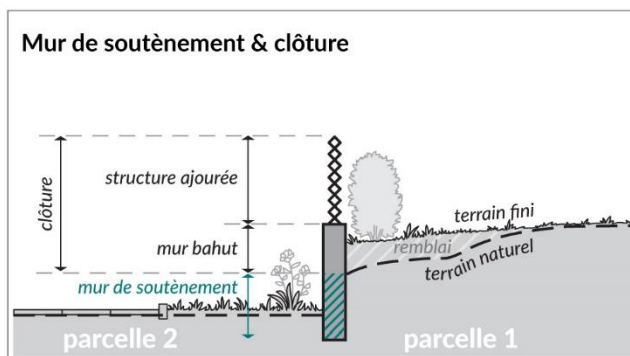
Les mobil-homes de loisirs peuvent uniquement être installés dans des parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances de loisirs ou les campings. Il est donc strictement interdit d'installer un mobil-home de loisirs dans son jardin.

Par contre, un mobil-home ou une tiny-house peut être utilisé comme résidence principale. Pour cela, il faut y résider au moins 8 mois par an. Par ailleurs, il faut respecter les conditions suivantes :

- le terrain doit être constructible et viabilisé,
- l'installation du mobil-home ou de la tiny-house doit se faire en conformité avec les règles du plan local d'urbanisme,
- si la surface du mobil-home ou de la tiny-house est inférieure ou égale à 20 m², il faut déposer une déclaration préalable de travaux. Au-delà, il faut déposer un permis de construire,
- il faut respecter la réglementation thermique et la réglementation énergétique en vigueur.

Mur de soutènement

Le mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque le sol des deux fonds riverains n'est pas de même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables (*jurisprudence : CE, 10 févr. 1997, no 119441, Renollet*).



Serres

Les serres d'une hauteur inférieure à 1,80 m et dont la surface au sol est inférieure à 2 000 m² ne sont pas soumises à déclaration préalable. À noter que les règles du document d'urbanisme s'appliquent malgré l'absence de dépôt d'autorisation.

Tiny-House

Voir mobil-home