Commune de SERRE LES SAPINS

DÉPARTEMENT DU DOUBS

Modification simplifiée N°3

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme

APPROBATION

4 - Règlement

POS approuvé le 28 août 1992
POS mis en révision le 14 décembre 2006
PLU approuvé le 20 février 2014
Modification simplifiée n°1 approuvée 17 mars 2015
Modification simplifiée n°2 approuvée le 8 mars 2016

Modification simplifiée n°3 approuvée 2 mars 2020
Modification simplifiée n°4 approuvé le 28 juin 2021

Vu pour être annexée à la délibération approuvant la modification simplifiée n°3,	*Le Président,*

Atelier du triangle

P. GAUDIN *Paysagiste d.p.l.g.* · R. BENOIT *Architecte d.p.l.g.* · D. GOUIN *Architecte d'intérieur*
Membres de la S.C.M. **Atelier du Triangle**
Espace Entreprise Mâcon-Loché · 128, rue Pouilly Vinzelles · 71000 MACON · Tél : 03 85 38 46 46 · Fax 03 85 38 78 20 · Email : atelier.triangle@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES 2

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7

ZONE UA 8
ZONE UB 18
ZONE UE 28
ZONE UY 35

TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER 43

ZONE 1AU 44
ZONE 2AU 55

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 58

ZONE A 59

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 71

ZONE N 72

ANNEXE 1 - GLOSSAIRE 79

ANNEXE 2 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS 86

ANNEXE 3 – EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 88

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **SERRE LES SAPINS.**

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,

- les articles L 211.1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présenté par les co-lotis (art L442-10).

- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

- Si elles sont plus restrictives, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme.

Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L 315.4 du Code de l'Urbanisme.

- L'article L 111-7 du code de l'urbanisme qui fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.

- L'article L.133-1 du code de la santé publique qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois la communauté peut accorder une prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un PC datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installations réglementaires d'assainissement non collectif.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. annexe 2 du règlement) ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **UA** correspond au tissu urbain du centre bourg ancien.

La zone **UB** correspond au tissu urbain plus récent autour du centre bourg ancien.

Elle comprend un secteur **UBb** dans lequel les accès sur l'emprise publique sont règlementés spécifiquement

Elle comprend un secteur **UBj** dans lequel seules les annexes sont autorisées

La zone **UE** correspond au tissu urbain réservé à l'implantation d'équipements collectifs.

La zone **UY** est destinée à accueillir des occupations et utilisations du sol à usage d'activités.

3 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **1AU** correspond aux zones à vocation d'habitat non (ou insuffisamment) équipées, réservées à l'urbanisation future, à court ou moyen terme, sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente.

Elle comprend un secteur **1AUb** correspondant au périmètre de la ZAC des Epenottes-Champs Franois.

La zone **2AU**, correspond à une zone à urbaniser à vocation de zone d'activités non ouverte à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Elle comprend un secteur **2AUe** ayant vocation à accueillir des équipements collectifs

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A** correspond à des zones naturelles non équipées qu'il convient de protéger en raison, de richesses naturelles, notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle comprend un secteur **Ah** dans lequel l'évolution des constructions existantes est autorisée.

Elle comprend un secteur **As** dans lequel les constructions liées à l'exploitation agricole ne sont pas autorisées.

5 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N** comprend des zones naturelles et/ou forestières, équipées 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.

Elle comprend :

- Un secteur **Nj** correspondant aux zones naturelles de jardin.
- Un secteur $\mathbf{N_{calc}}$ correspondant à un secteur de pelouse calcicole

ARTICLE 4 - DEFINITIONS

1 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442.1 et R442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L123.1 et L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.

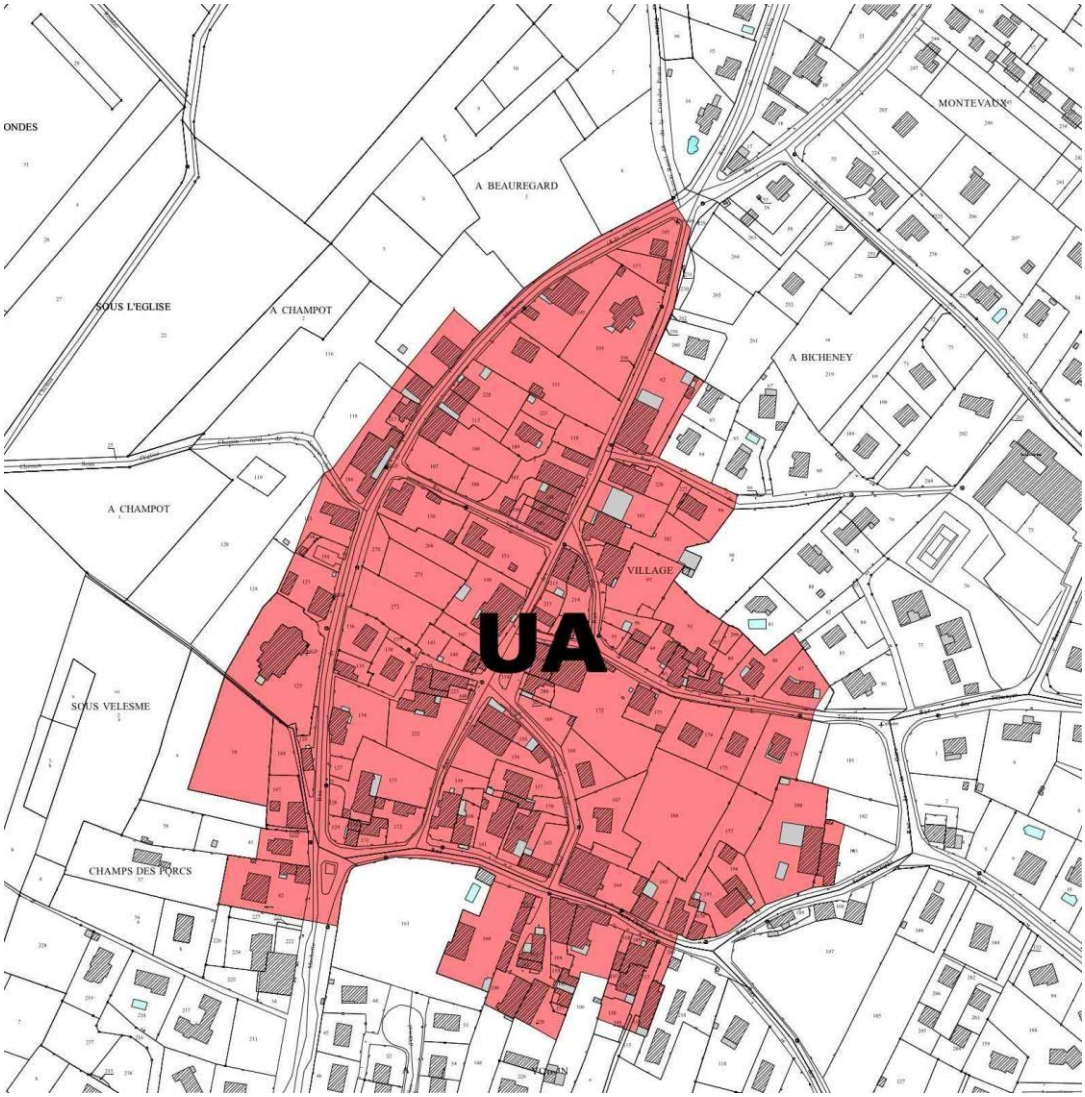
Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue aux articles R421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.

En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de Franche Comté – Service régional de l'archéologie.
Le décret n°2004-490 prévoit que « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importanceaffectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservationet de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de laconsistance des opérations (art 1)* ».

Conformément à l'article 7 du même décret « *…les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux… peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance* ».

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA



CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **UA** correspond au village ancien qui regroupe un nombre important de constructions d'aspect architectural traditionnel qui étaient à l'origine des bâtiments de ferme.

C'est une zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat, mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux) et toutes activités compatibles avec le tissu d'habitat.

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1) Les créations et extensions des installations classées soumises à autorisation

2) Les bâtiments à usage agricole,

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

4) Les campings et le caravanage

5) Le stationnement des caravanes

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage comme présentant des risques de mouvements de terrains liés aux marnes en pente, les aménagements et occupations dusol doivent respecter les recommandations suivantes ;

- Eviter les travaux de terrassement conduisant à la rupture ou l'accentuation de la pente par la réalisation de talus de hauteur importante : sous-sol enterré, terrasses et plateformes en déblai, etc…
- Prévoir une étude géotechnique préalable pour tout projet de construction afin des'assurer d'une prise en compte de la préservation des constructions d'un quelconque risque lié à la sensibilité technique du sous-sol.

Toutefois les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après ;

- **Toute la zone est concernée par la servitude d'urbanisme en faveur de la mixité sociale au titre de l'article L. 123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme** qui s'appliquera de la manière suivante : pour toute opération comportant plus de 4 logements, 25% minimum de ces logementsdevront être des logements de type conventionnés.

- Les constructions à usage d'activités sont autorisées, dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatibles avec le caractère de la zone.

Les besoins liés à leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

Leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec le milieu environnant.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

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

Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès. Il pourra être demandé que les accès automobiles à la parcelle soient positionnés afin d'apporter la moindre gêne à la circulation, en particulier de telle sorte qu'un véhicule puisse s'arrêter devant sans stationner sur la chaussée.

2 – Voirie

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

b) Toute voie nouvelle non figurée au Plan Local d'urbanisme devra avoir une largeur minimale de **6** mètres de plate-forme, être accessible et permettre le passage du véhicule de collecte des déchets ménagers en toute sécurité et revêtir les caractéristiques suivantes :

- Les voies doivent être au moins de 3 mètres de large et disposer d'un dégagement suffisant de l'ordre de 0,5 m. de chaque côté de la voie.
- La chaussée est conçue de façon à supporter un véhicule poids lourd.
- Les changements de directions sont compatibles avec le rayon de giration (minimum 8 mètres), l'empattement et le porte à faux arrière des véhicules de collecte.
- Les ruptures de pente brutales ou trop accentuées sont proscrites.

Toutefois, dans le cas où elle n'est pas destinée à desservir plus d'une maison individuelle et si sa longueur n'excède pas 60 mètres, on pourra admettre jusqu'à seulement 4 mètres de plate- forme en considérant qu'elle n'a pas vocation à être accessible au véhicule de collecte des déchets ménagers.

c) Les voies en impasse doivent être pourvues à leur extrémité d'une aire de retournement permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets (annexe 2 du règlement du Service Public d'Elimination des Déchets Ménagers et assimiles de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon).

ARTICLE UA 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

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

2 – Eaux usées

a) Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement ; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

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

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas raccordables au réseau public des eaux pluviales. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer le traitement et l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage comme présentant des risques de mouvements de terrains liés aux marnes en pente, une attention particulière sera apportée sur la gestion des eaux pluviales afin d'éviter d'accentuer le risque.

4 – Electricité et téléphone

Dans le cas d'opération groupée (lotissement, permis groupés), les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 – CARACTÈRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas exigé de minimum de surface

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades principales doivent être implantées à proximité de l'emprise publique de façon à conserver les « effets de rue » propres à cette zone ancienne du bourg.

Toutefois, un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement est exigé pour les sorties de garage automobile parallèles à la voie.

Pour les piscines, vérandas ou sas d'entrée un recul minimal de 2 mètres est imposé.

Un recul minimal pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- Dans la mesure où il existe ou est prévu un autre élément assurant la continuité de l'effet de rue (bâtiment déjà implanté à proximité de l'emprise publique, mur de pierre ou maçonné en clôture…).

- Pour les aménagements et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, le recul respecté sera alors celui du bâtiment existant.

- Pour les constructions des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,

- Pour les constructions à usage d'annexes.

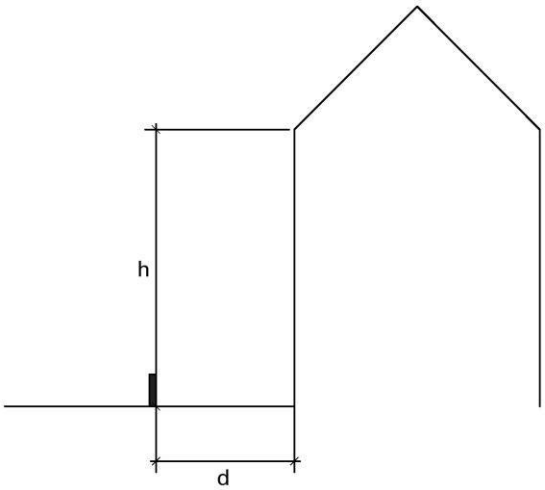
- Dans les cas de mise en place d'un système d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant.

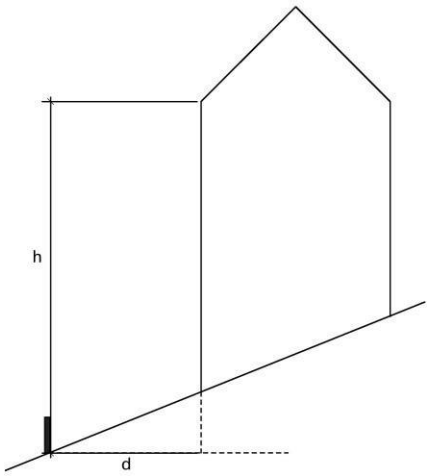
Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques.

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





Toutefois, des volumes annexes (30 m2 d'emprise au sol maximale) composés ou non avec le bâtiment principal tels que garages, remises, abris de jardin, bûchers... peuvent s'implanter en limite séparative de fond de parcelle si leur hauteur n'excède pas 4 mètres hors-tout.

Ces règles peuvent ne pas être exigées

- Pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

- Pour la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif.

- Dans les cas de mise en place d'un système d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Une distance d'au moins trois mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal est de 50 %. Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas aux piscines.

Par exemple, pour un terrain de 1000 m^2, un C.E.S. de 50% autorise une surface couverte maximum de 500 m^2.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale à l'égout de toiture est fixée à 9 m pour toute construction,

Toutefois :

- Une hauteur pourra être imposée pour s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins dans le cas des constructions édifiées en ordre continu ou semi continu.

- Cette limite peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à desexigences fonctionnelles ou techniques.

- Cette limite ne s'applique pas aux aménagements ou aux transformations des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées au §1 du présent article dans la mesure ou l'extension ne dépasse pas la hauteur de la construction à la date d'approbation du PLU,

- Cette limite ne s'applique pas aux ouvrages techniques dont les caractéristiques ne peuvent être modifiées et sont liées à leur bon fonctionnement, ainsi qu'aux constructions et installations à destination de services publics et d'intérêt collectif sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage urbain.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

Aspect

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains.

Les constructions, dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local, sont interdites.

Adaptation au terrain

Les constructions s'adapteront par leur conception au terrain naturel.

Cette adaptation et l'aménagement des espaces extérieurs (terrasse, jardin ...) seront réalisés au moyen de murets de soutènement de faible hauteur (1,50 maximum) dont les caractéristiques devront être précisées au niveau du permis de construire.

Ces murets devront être réalisés en pierres apparentes, en béton propre de décoffrage ou recevoir un enduit proche de celui du bâtiment principal

Toiture

Les toitures des volumes principaux des constructions seront à 2 ou 4 pans, excepté pour les annexes qui pourront présenter un seul pan d'une pente inférieure à 60%.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Soit lorsqu'elles sont végétalisées.
- Soit lorsqu'il s'agit d'une terrasse accessible en prolongement d'un logement.
- Soit lorsque la toiture terrasse est en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

En dehors des cas ou les toitures terrasses ou plates sont autorisées, la pente de toiture des bâtiments principaux sera supérieure à 60%.

Les couvertures en pente seront réalisées en tuile plate, mécaniques ou à emboîtement, ou à l'aide de tout autre matériau ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels.

Les teintes des matériaux des couvertures en pente devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte brun-rouge, nuancé ou vieilli.

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas aux éléments de la construction tels que les vérandas, pergolas ou des extensions de l'existant, d'une surface de plancher inférieure à 20m², et sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

Les antennes et autres éléments techniques superposés à la toiture seront proscrits et devront être intégrés au bâti ou dans les combles (antennes, ventilateurs, climatisation…).

Aspect de facade

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les façades doivent présenter un aspect :

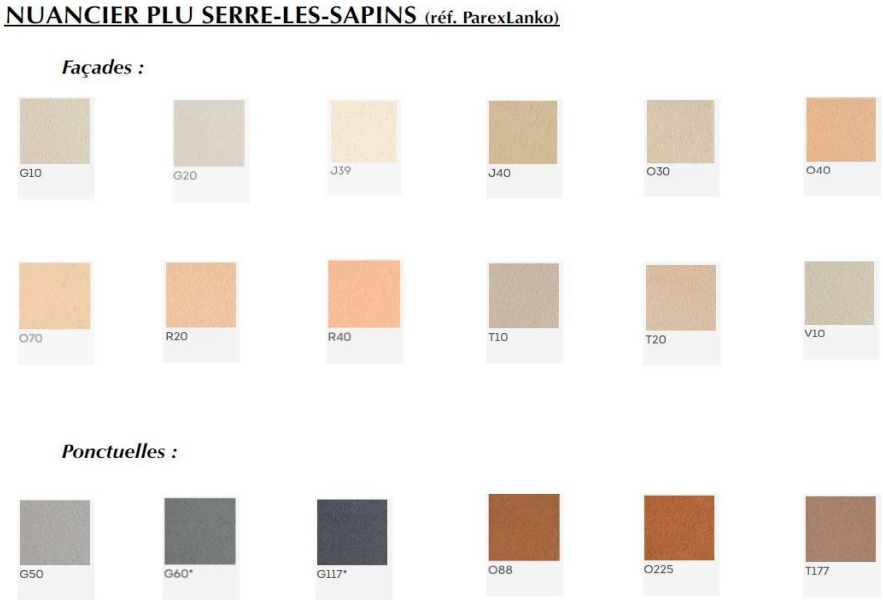
Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable
Soit de maçonnerie enduite,
Soit de bardage bois naturel ou traité, ou composite.

Les portes d'entrée de garage présenteront un aspect de bois naturel.

Les coffrets de volets roulants ne devront pas dépasser du nu de la façade.

Teinte des façades et couverture

Les teintes utilisées pour les façades seront sobres, harmonieuses et cohérentes entre elles. Elles devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant et être choisies parmi celles du nuancier ci-après (ou teinte équivalente sur un autre nuancier), à l'exception des équipements publics et d'intérêt collectif où le choix des couleurs est laissé libre afin de permettre à ces constructions de marquer une singularité. Les teintes dites « ponctuelles » peuvent être utilisées en complément de la teinte dominante de la façade ou pour des éléments de façade tels que les soubassements, les encadrements…



L'utilisation du blanc en façade est interdite.

Clôtures

Clôture sur limite séparative : la hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres.

Clôtures sur espace public : Quand elles sont prévues, elles seront réalisées par des murs de pierre ou maçonnerie épaisses d'une hauteur maximum de 1,5 mètres. Toutefois, des exceptionspourront être faites dans le cas d'une clôture se raccordant à un mur déjà existant et dépassant cette hauteur.

Elles pourront aussi être constituées d'une haie noyée dans un grillage.

Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Recherche architecturale de performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, sdes constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée/sortie des véhicules.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Pour l'habitat : 3 places supplémentaires par logement nouvellement créé,
- Pour les autres activités : les stationnements devront être adaptés à l'activité ou à la fonction du bâtiment. Cette exigence n'est pas retenue dans le cas de la création de commerce de proximité.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur l'unité foncière le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places de stationnement faisant défaut pourront être réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, le constructeur faisant la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout projet d'ensemble un relevé des plantations existantes (espèce, âge, état sanitaire) ainsi qu'un projet d'aménagement paysager des espaces extérieurs devront être réalisés et joints au dossier de demande d'autorisation. Il sera demandé de maintenir un maximum de plantations existantes. Les coupes devront être justifiées par le plan de masse du projet ou par l'état sanitaire des plantations

Les aires de stationnement, ainsi que les espaces libres de toutes constructions, autres que pelouses et jardins, doivent être plantés.

Dans le cas d'un programme d'ensemble, des plantations d'arbres de haute tige devront être réalisées en accompagnement de la voirie ou des cheminements piétonniers prévus au plan. Les parkings seront également plantés d'arbres de haute tige. Pour ces plantations nouvelles, le choix des essences devra être spécifié au niveau du projet. Il devra correspondre à des essences adaptées au sol, au climat et au paysage naturel environnant.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S..

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

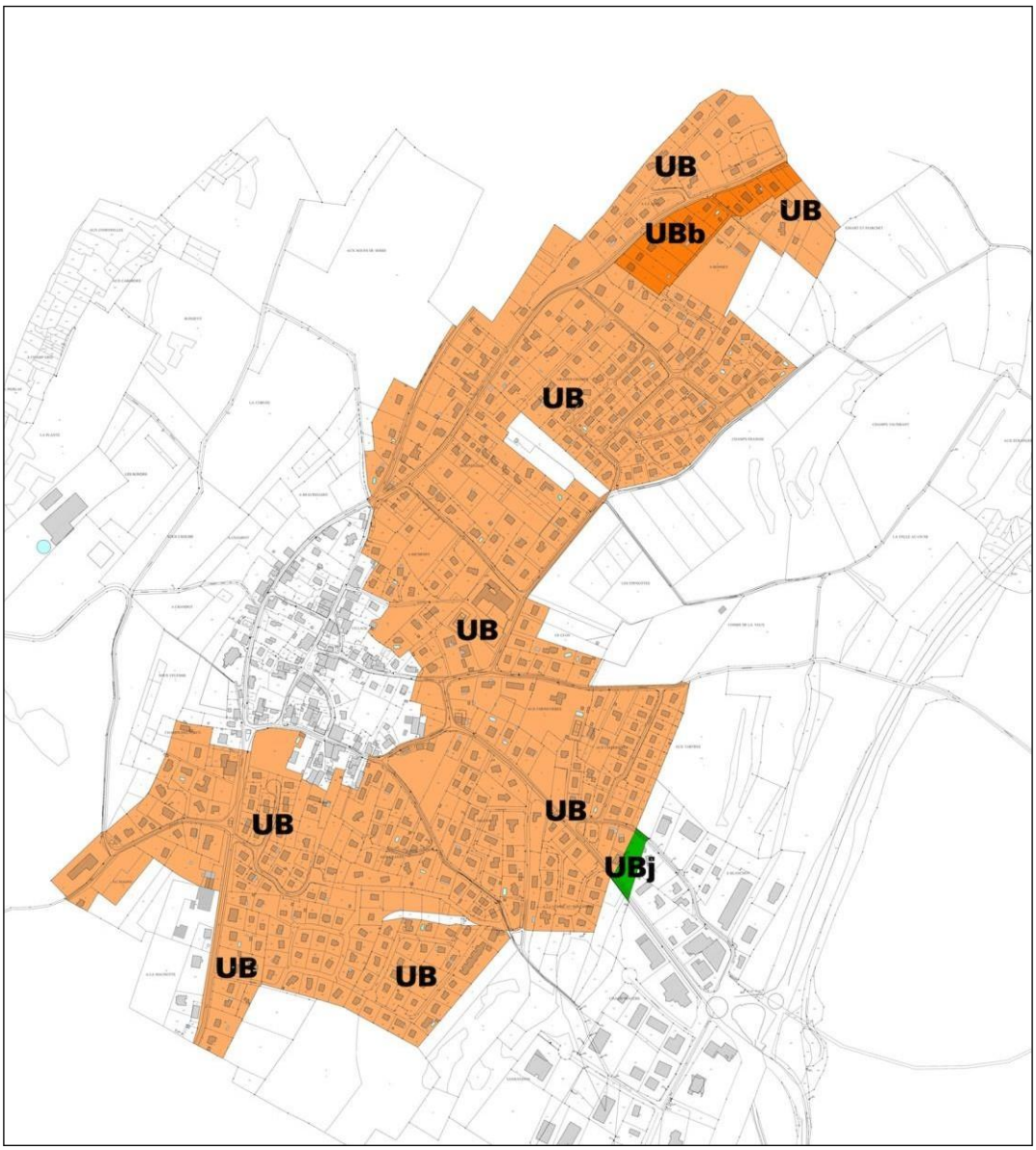
ARTICLE UA 15 - OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il recommandé de prévoir un système de récupération et stockage des eaux pluviales d'un volume minimum de 1 m3 par logement nouvellement créé.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

ZONE UB



CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB correspond à une zone d'extension essentiellement pavillonnaire. Elle peut également accueillir de petits collectifs.

C'est une zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat, mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels) et toutes activités compatibles avec le tissu d'habitat.

Elle comprend les secteurs suivants :

UBb dans lequel les accès sur l'emprise publique son règlementés spécifiquement

UBj dans lequel seules les annexes sont autorisées

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1) Les créations et extensions des installations classées soumises à autorisation

2) Les bâtiments à usage agricole,

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

4) Les campings et le caravanage

5) Le stationnement des caravanes

Dans le secteur **UBj :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des annexes liées à une habitation existant sur le tènement et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage comme présentant des risques de mouvements de terrains liés aux marnes en pente, les aménagements et occupations dusol doivent respecter les recommandations suivantes :

- Eviter les travaux de terrassement conduisant à la rupture ou l'accentuation de la pente par la réalisation de talus de hauteur importante : sous-sol enterré, terrasses et plateformes en déblai, etc…
- Prévoir une étude géotechnique préalable pour tout projet de construction afin de s'assurer d'une prise en compte de la préservation des constructions d'un quelconque risque lié à la sensibilité technique du sous-sol.

Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage comme présentant des risques de mouvements de terrains liés à la présence de dolines, les aménagements et occupations du sol doivent respecter les recommandations suivantes :

- Prévoir une étude topographique précise préalable pour tout projet de construction afin de repérer la présence éventuelle de dolines.

Toutefois les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- - **Toute la zone est concernée par la servitude d'urbanisme en faveur de la mixité sociale au titre de l'article L. 123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme** qui s'appliquera de la manière suivante : pour toute opération comportant plus de 4 logements, 25% minimum de ces logementsdevront être des logements de type conventionnés.

- Les constructions à usage d'activités sont autorisées, dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatibles avec le caractère de la zone.

Les besoins liés à leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

Leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec le milieu environnant.

Dans le secteur UBj sont aussi autorisés :

Les dépendances, annexes et piscines liées aux habitations existantes proches.

Dans les secteurs de parc repérés au titre de l'article L123.1.5 III 2°, toute occupation ou utilisation du sol susceptible de porter atteinte à l'intérêt architectural, paysager et patrimonial du secteur peut être interdit ou faire l'objet de prescriptions particulières. En ce sens, ne sont pas interdits la construction des dépendances, annexes ou piscines liées à l'habitation existante qui ne porteraient pas atteinte à l'intérêt paysager du secteur. De même pour des aménagements liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

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

Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès. Il pourra être demandé que les accès automobiles à la parcelle soient positionnés afin d'apporter la moindre gêne à la circulation, en particulier de telle sorte qu'un véhicule puisse s'arrêter devant sans stationner sur la chaussée.

Dans le secteur **UBb**, tout accès est interdit sur la rue de la Faye (RD 108).

2 – Voirie

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

b) Toute voie nouvelle non figurée au Plan Local d'urbanisme devra avoir une largeur minimale de **6** mètres de plate-forme, être accessible et permettre le passage du véhicule de collecte des déchets ménagers en toute sécurité et revêtir les caractéristiques suivantes :

- Les voies doivent être au moins de 3 mètres de large et disposer d'un dégagement suffisant de l'ordre de 0,5 m. de chaque côté de la voie.
- La chaussée est conçue de façon à supporter un véhicule poids lourd.
- Les changements de directions sont compatibles avec le rayon de giration (minimum 8 mètres), l'empattement et le porte à faux arrière des véhicules de collecte.
- Les ruptures de pente brutales ou trop accentuées sont proscrites.

Toutefois, dans le cas où elle n'est pas destinée à desservir plus d'une maison individuelle et si sa longueur n'excède pas 60 mètres, on pourra admettre jusqu'à seulement 4 mètres de plate-

forme en considérant qu'elle n'a pas vocation à être accessible au véhicule de collecte des déchets ménagers.

c) Les voies en impasse doivent être pourvues à leur extrémité d'une aire de retournement permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets (annexe 2 du règlement du Service Public d'Elimination des Déchets Ménagers et assimiles de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon).

ARTICLE UB 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

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

2 – Eaux usées

a) Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement ; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

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

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas raccordables au réseau public des eaux pluviales. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer le traitement et l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage comme présentant des risques de mouvements de terrains liés aux marnes en pente, une attention particulière sera apportée sur la gestion des eaux pluviales afin d'éviter d'accentuer le risque.

4 – Electricité et téléphone

Dans le cas d'opération groupée (lotissement, permis groupés), les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 – CARACTÈRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas exigé de surface minimum.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 4 m par

rapport à l'alignement actuel ou futur.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies publiques de manière à dégager la visibilité.

Des reculs inférieurs peuvent être admis lorsque la topographie des lieux le justifie.

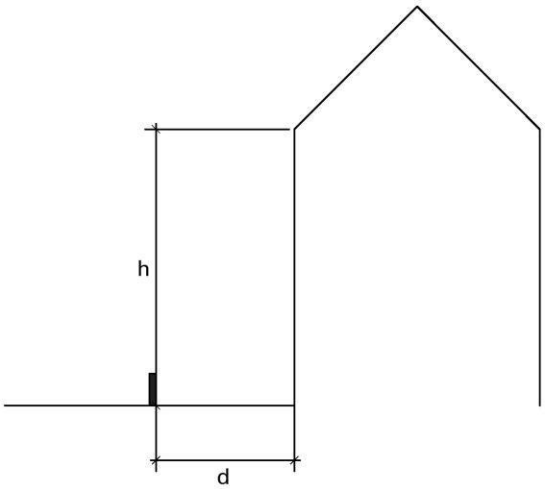
Ces règles peuvent ne pas être exigées :

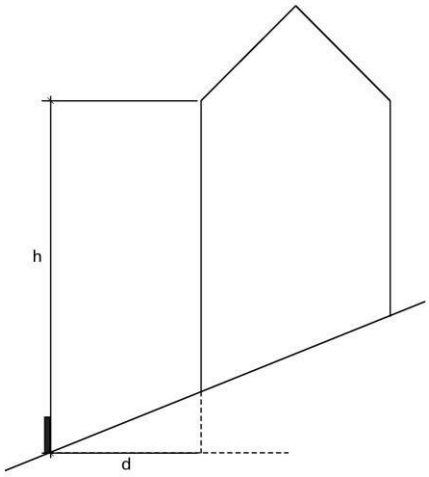
- Pour les aménagements et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Pour les constructions des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,
- Dans les cas de mise en place d'un système d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant.

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

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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





2 - Toutefois, la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

a - Dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé (lotissement, permis groupé) ;

b - pour les volumes annexes (30 m2 maximum d'emprise au sol) dont la hauteur n'excède pas 4,00 m hors tout.

Ces règles peuvent ne pas être exigées

- Pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle,

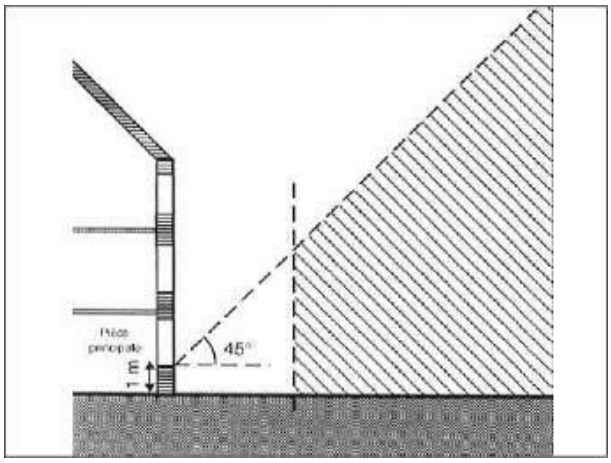
le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

- Pour la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,

- Dans les cas de mise en place d'un système d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation 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 UB 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal est de 30 %. Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas aux piscines.

Par exemple, pour un terrain de 1000 m^2, un C.E.S. de 30% autorise une surface couverte maximum de 300 m^2.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale à l'égout de toiture et au sommet de l'acrotère est fixée à 7,5 m pour toute construction,

Toutefois

- Cette limite peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à desexigences fonctionnelles ou techniques.

- Cette limite ne s'applique pas aux aménagements ou aux transformations des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées au §1 du présent article dans la mesure ou l'extension ne dépasse pas la hauteur de la construction à la date d'approbation du PLU,

- Cette limite ne s'applique pas aux ouvrages techniques dont les caractéristiques ne peuvent être modifiées et sont liées à leur bon fonctionnement, ainsi qu'aux constructions et installations à destination de services publics et d'intérêt collectif sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage urbain.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

Aspect

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains.

Les constructions, dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local, sont interdites.

Adaptation au terrain

Les constructions s'adapteront par leur conception au terrain naturel.

Cette adaptation et l'aménagement des espaces extérieurs (terrasse, jardin ...) seront réalisés au moyen de murets de soutènement de faible hauteur (1,50 maximum) dont les caractéristiques devront être précisées au niveau du permis de construire.

Ces murets devront être réalisés en pierres apparentes, en béton propre de décoffrage ou recevoir un enduit proche de celui du bâtiment principal.

Toiture

Les toitures des volumes principaux des constructions seront à 2 ou 4 pans, excepté pour les annexes qui pourront présenter un seul pan d'une pente inférieure à 60%.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Soit lorsqu'elles sont végétalisées.
- Soit lorsqu'il s'agit d'une terrasse accessible en prolongement d'un logement.
- Soit lorsque la toiture terrasse est en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

En dehors des cas ou les toitures terrasses ou plates sont autorisées, la pente de toiture des bâtiments principaux sera supérieure à 40%.

Les couvertures en pente présenteront un aspect de toiture en tuile plate, mécaniques ou à emboîtement, ou de toiture en ardoise.

Les toitures en zinc sont autorisées.

Les teintes de matériaux des couvertures en pente devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte brun-rouge, nuancé ou vieilli pour les tuileset naturelle pour les ardoises ou le zinc.

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas aux éléments de la construction tels que les vérandas, pergolas ou des extensions de l'existant, d'une surface de plancher inférieure à 20m², et sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

Les antennes et autres éléments techniques superposés à la toiture seront proscrits et devront être intégrés au bâti ou dans les combles (antennes, ventilateurs, climatisation…).

Aspect de façade

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la

région, sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les façades doivent présenter un aspect :

Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable
Soit de maçonnerie enduite,
Soit de bardage bois naturel ou traité, ou composite.

Teinte des façades et couverture

Les teintes utilisées pour les façades seront sobres, harmonieuses et cohérentes entre elles. Elles devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant et être choisies parmi celles du nuancier ci-après (ou teinte équivalente sur un autre nuancier), à l'exception des équipements publics et d'intérêt collectif où le choix des couleurs est laissé libre afin de permettre à ces constructions de marquer une singularité. Les teintes dites « ponctuelles » peuvent être utilisées en complément de la teinte dominante de la façade ou pour des éléments de façade tels que les soubassements, les encadrements…

NUANCIER PLU SERRE-LES-SAPINS (réf. ParexLanko)

Façades :

L'utilisation du blanc en façade est interdite.

Clôtures

Clôture sur limite séparative : la hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres.

Clôtures sur espace public : Quand elles sont prévues, elles seront réalisées par des murs de pierre ou maçonnerie épaisses d'une hauteur maximum de 1,5 mètres. Toutefois, des exceptionspourront être faites dans le cas d'une clôture se raccordant à un mur déjà existant et dépassant cette hauteur.

Elles pourront aussi être constituées d'une haie noyée dans un grillage.

Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Recherche architecturale de performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le

demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée/sortie des véhicules.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Pour l'habitat : 2 places supplémentaires par logement nouvellement créé,
- Pour les autres activités : les stationnements devront être adaptés à l'activité ou à la fonction du bâtiment. Cette exigence n'est pas retenue dans le cas de la création de commerce de proximité.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur l'unité foncière le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places de stationnement faisant défaut pourront être réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, le constructeur faisant la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout projet d'ensemble un relevé des plantations existantes (espèce, âge, état sanitaire) ainsi qu'un projet d'aménagement paysager des espaces extérieurs devront être réalisés et joints au dossier de demande d'autorisation. Il sera demandé de maintenir un maximum de plantations existantes. Les coupes devront être justifiées par le plan de masse du projet ou par l'état sanitaire des plantations

Les aires de stationnement, ainsi que les espaces libres de toutes constructions, autres que pelouses et jardins, doivent être plantés.

Dans le cas d'un programme d'ensemble, des plantations d'arbres de haute tige devront être réalisées en accompagnement de la voirie ou des cheminements piétonniers prévus au plan. Les parkings seront également plantés d'arbres de haute tige. Pour ces plantations nouvelles, le choix des essences devra être spécifié au niveau du projet. Il devra correspondre à des essences adaptées au sol, au climat et au paysage naturel environnant.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

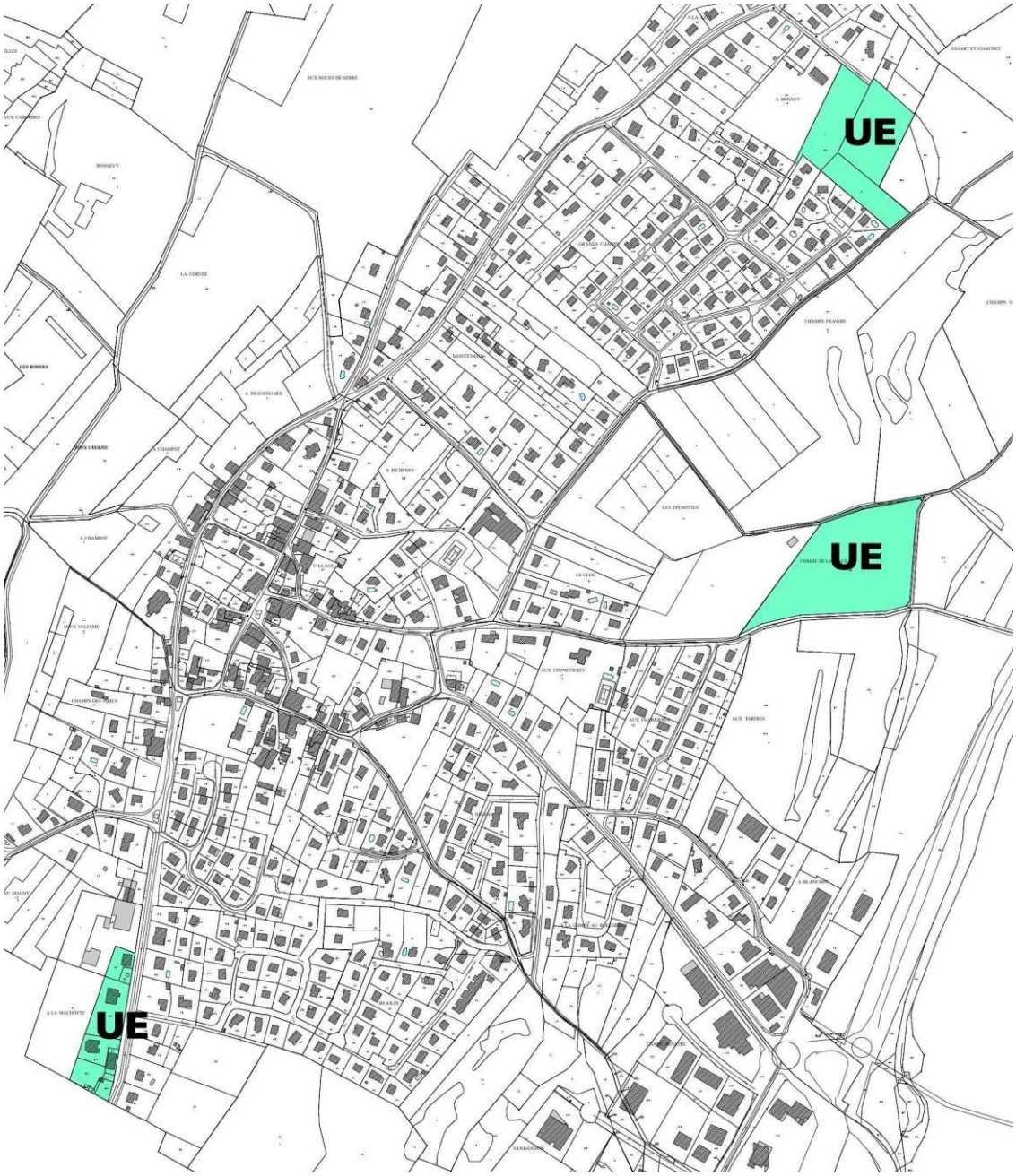
ARTICLE UB 15 - OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il recommandé de prévoir un système de récupération et stockage des eaux pluviales d'un volume minimum de 1 m3 par logement nouvellement créé.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

ZONE UE



CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle est destinée à accueillir des équipements collectifs.

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

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements collectifs, ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage comme présentant des risques de mouvements de terrains liés à la présence de dolines, les aménagements et occupations du sol doivent respecter les recommandations suivantes :

- Prévoir une étude topographique précise préalable pour tout projet de construction afin de repérer la présence éventuelle de dolines.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

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

Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès. Il pourra être demandé que les accès automobiles à la parcelle soient positionnés afin d'apporter la moindre gêne à la circulation, en particulier de telle sorte qu'un véhicule puisse s'arrêter devant sans stationner sur la chaussée.

2 – Voirie

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

ARTICLE UE 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

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

2 – Eaux usées

a) Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement ; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

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

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas raccordables au réseau public des eaux pluviales. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer le traitement et l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 – Electricité et téléphone

Dans le cas d'opération groupée (lotissement, permis groupés), les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UE 5 – CARACTÈRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas exigé de surface minimale.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies publiques de manière à dégager la visibilité.

Des reculs inférieurs peuvent être admis lorsque la topographie des lieux le justifie.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

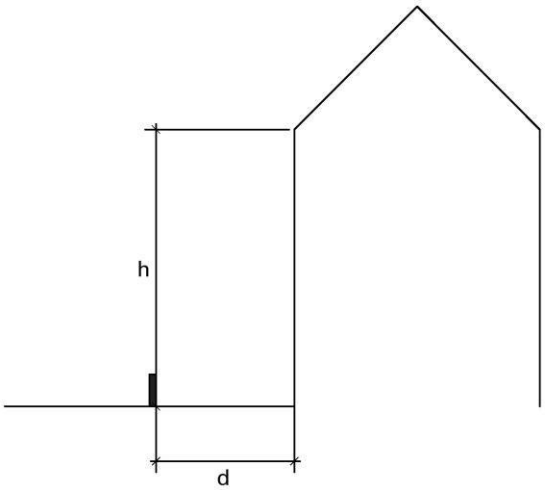
- pour les constructions des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,

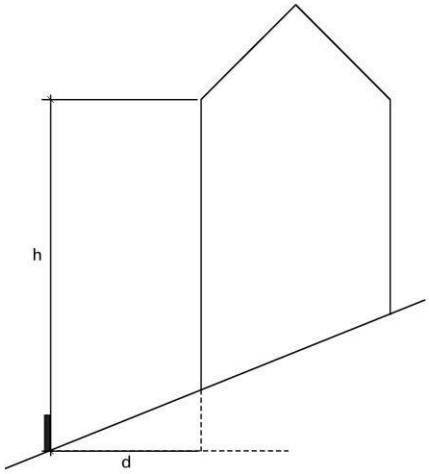
- Dans les cas de mise en place d'un système d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant.

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

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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





2 - Toutefois, la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

a - Dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé (lotissement, permis groupé) ;

b - pour les volumes annexes (30 m2 maximum d'emprise au sol) dont la hauteur n'excède pas 4,00 m hors tout.

Ces règles peuvent ne pas être exigées

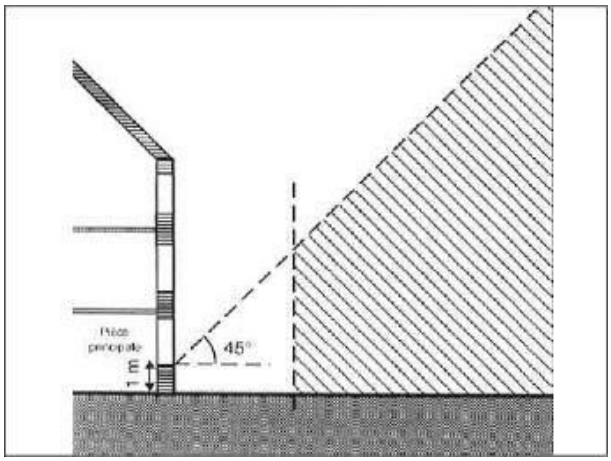
- Pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

- Pour la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,

- Dans les cas de mise en place d'un système d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation 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 UE 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal est de 50 %.

Par exemple, pour un terrain de 1000 m^2, un C.E.S. de 50% autorise une surface couverte maximum de 500 m^2.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale à l'égout de toiture est fixée à 9 m.

Toutefois

- Cette limite peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Aspect

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains.

Les constructions, dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local, sont interdites.

Adaptation au terrain

Les constructions s'adapteront par leur conception au terrain naturel.

Cette adaptation et l'aménagement des espaces extérieurs (terrasse, jardin...) seront réalisés au moyen de murets de soutènement de faible hauteur (1,50 maximum) dont les caractéristiques devront être précisées au niveau du permis de construire.

Ces murets devront être réalisés en pierres apparentes, en béton propre de décoffrage ou recevoir un enduit proche de celui du bâtiment principal.

Les bâtiments annexes devront être réalisés avec la même gamme de matériaux, de revêtements et de couleurs que le bâtiment principal. Les transformateurs et les coffrets techniques seront intégrés à l'immeuble ou à la clôture.

Toiture

- Les revêtements de toiture, hors partie en produit verrier, ne présenteront pas d'aspect brillant.

Aspect de façade

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit
- Les aspects brillants sont interdits.

Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées, soit par des haies, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut. En limite séparative, elles seront obligatoirement enserrées dans une haie vive.

Des clôtures pleines peuvent exceptionnellement être autorisées, lorsqu'elles répondront à des nécessités absolues ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée.

Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Recherche architecturale de performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout projet d'ensemble un relevé des plantations existantes (espèce, âge, état sanitaire) ainsi qu'un projet d'aménagement paysager des espaces extérieurs devront être réalisés et joints au dossier de demande d'autorisation. Il sera demandé de maintenir un maximum de plantations existantes. Les coupes devront être justifiées par le plan de masse du projet ou par l'état sanitaire des plantations

Les aires de stationnement, ainsi que les espaces libres de toutes constructions, autres que pelouses et jardins, doivent être plantés.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S..

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

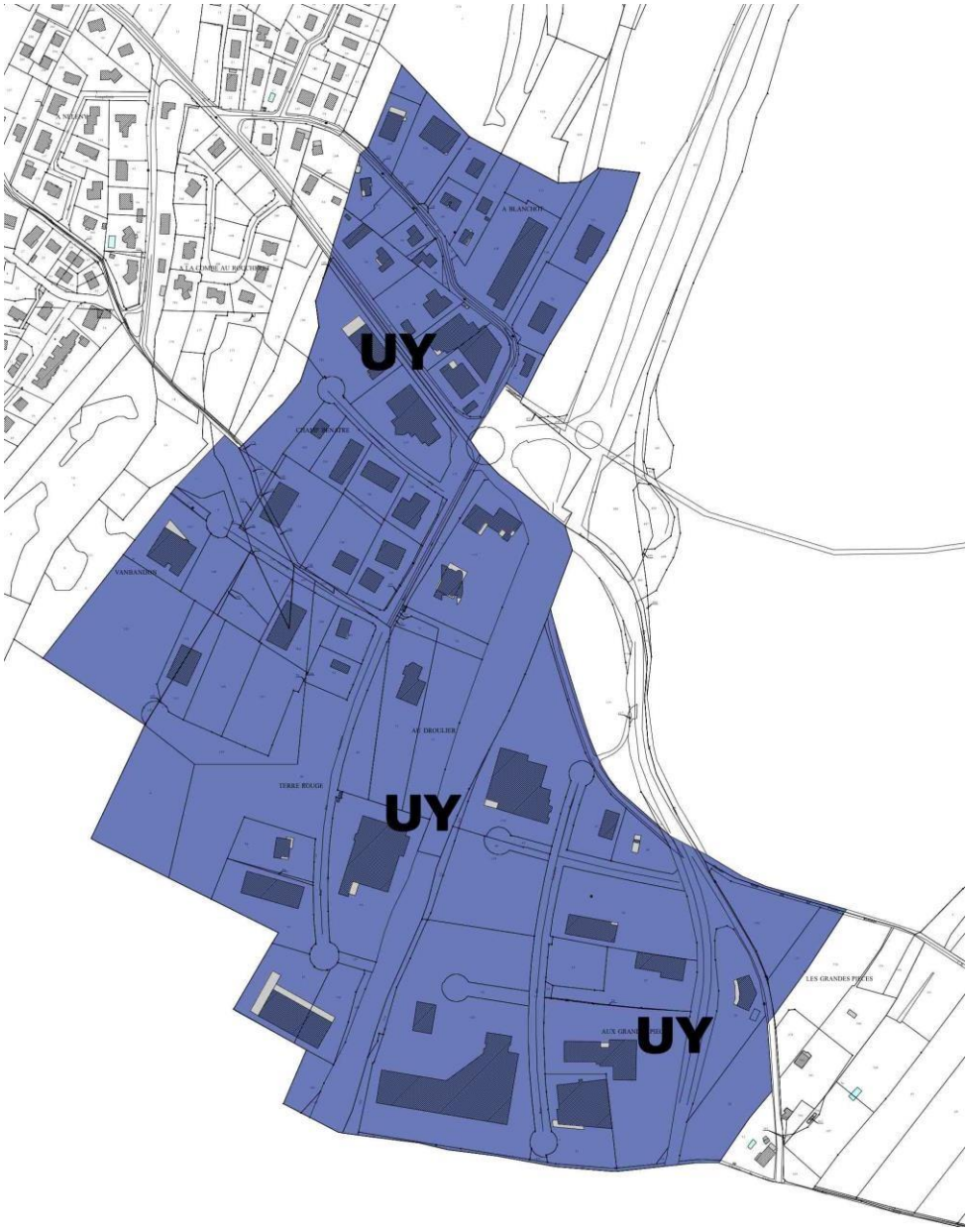
ARTICLE UE 15 - OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

ZONE UY



CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UY est destinée à l'accueil des activités artisanales, industrielles, commerciales, d'entrepôts et de services.

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

ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à :

- Des activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, de commerce, de services ou de bureaux,
- L'hébergement hôtelier
- Des équipements collectifs, équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Des aires de stationnement ouvertes au public pouvant contenir au moins 10 véhicules.

De plus, sont interdits toute construction dans le fond des dolines ainsi que le remblaiement ou le comblement des dolines.

ARTICLE UY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage comme présentant des risques de mouvements de terrains liés à la présence de dolines, les aménagements et occupations du sol doivent respecter les recommandations suivantes :

- Prévoir une étude topographique précise préalable pour tout projet de construction afin de repérer la présence éventuelle de dolines.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être liées ou nécessaires aux activités édifiées dans la zone dans la limite d'un logement par activité sous réserve qu'il soit intégré dans le bâtiment à usage d'activités et que sa construction soit entreprise pendant ou après la réalisation de l'établissement auquel il se rapporte. La SHON du logement ne devra pas dépasser 70 m2.

De plus, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit de la RD 75 classée de type 2 doivent respecter les dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 février 1983.

Les constructions à usage de commerce sont autorisées si elles sont liées à une activité de production sur place ou destinées aux entreprises.

Dans le cas de commerces destinés à tout public, ceux-ci sont autorisés aux conditions suivantes :

- satisfaction des besoins quotidiens à dominante alimentaire
- une surface de vente limitée à 1000 m2, d'un seul tenant, pouvant accueillir une ou plusieurs enseignes.

Seule l'implantation d'un commerce respectant les conditions ci-avant est autorisée sur la commune, en dehors des commerces liés à une activité de production sur place ou destinées aux entreprises.

Sont également admises les constructions permettant le développement des activités commerciales existantes, à la date de la modification du PLU, au sein de cette zone ou du secteur UYa1 du PLU de Franois.

La commune est traversée par deux canalisations de transport de gaz haute pression quiimpliquent l'application de servitude (cf. Plan des servitudes). Il est donc nécessaire dans ces secteurs identifiés au plan de zonage de consulter GRTgaz Région Nord-Est Département Exploitation de Strasbourg, avant tout aménagement et ce, dés le stade d'avant projet sommaire.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

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

Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès. Il pourra être demandé que les accès automobiles à la parcelle soient positionnés afin d'apporter la moindre gêne à la circulation, en particulier de telle sorte qu'un véhicule puisse s'arrêter devant sans stationner sur la chaussée. Le nombre d'accès sur les voies publiques ouvertes ou non à la circulation publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

2 – Voirie

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

b) Toute voie nouvelle non figurée au Plan Local d'urbanisme devra avoir une largeur minimale de **8** mètres de plate-forme et être accessible et permettre le passage du véhicule de collecte des déchets ménagers en toute sécurité et revêtir les caractéristiques suivantes :

- Les voies doivent être au moins de 3 mètres de large et disposer d'un dégagement suffisant de l'ordre de 0,5 m. de chaque côté de la voie.
- La chaussée est conçue de façon à supporter un véhicule poids lourd.
- Les changements de directions sont compatibles avec le rayon de giration (minimum 8 mètres), l'empattement et le porte à faux arrière des véhicules de collectes.
- Les ruptures de pente brutales ou trop accentuées sont proscrites.

c) Les voies en impasse doivent être pourvues à leur extrémité d'une aire de retournement permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets (annexe 2 du règlement du Service Public d'Elimination des Déchets Ménagers et assimiles de l'agglomération du Grand Besançon).

Aucun accès n'est autorisé à partir de la RD75.

ARTICLE UY 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

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

2 – Eaux usées

a) Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement ; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

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

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées sont raccordables au réseau public des eaux pluviales sous réserve d'éventuel prétraitement ou rétention en fonction de la capacité des réseaux publics existants. En aucun cas, elles nepeuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer le traitement et l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 – Electricité et téléphone

Les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UY 5 – CARACTÈRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas exigé de surface minimale.

ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Un recul de 4 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Par rapport à la RD75, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 25 mètres de l'axe.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies publiques de manière à dégager la visibilité.

Des reculs inférieurs peuvent être admis lorsque la topographie des lieux le justifie.

A l'exception des bâtiments ayant des façades de forme courbe, les façades des bâtiments devront être parallèles, perpendiculaires ou respecter un angle de 45° par rapport à l'axe des voies.

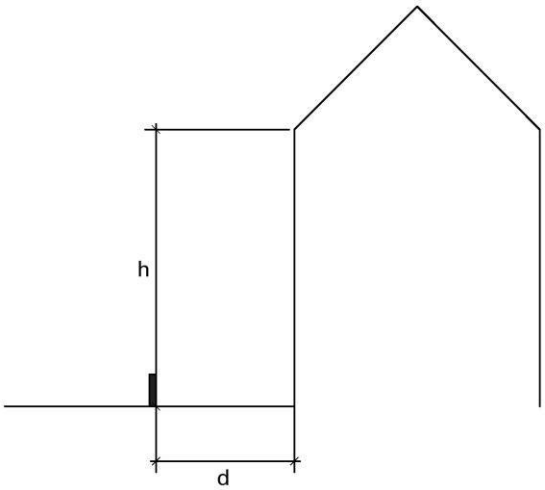
Ces règles peuvent ne pas être exigées :

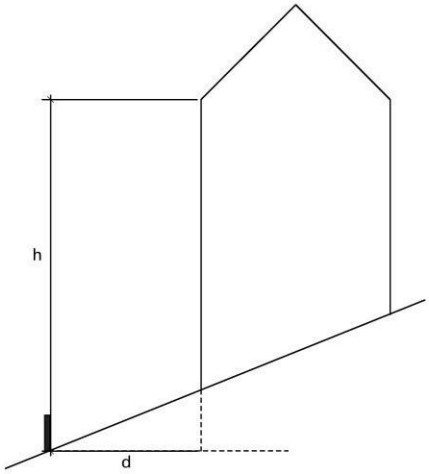
- Pour les aménagements et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Pour les constructions des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,
- Dans les cas de mise en place d'un système d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant.

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

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (H/2 minimum 5 mètres).





2 - Pour les installations classées soumises à autorisation, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives est portée à 10 mètres minimum.

3 - Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite des zones UB et 2AU voisines.

Ces règles peuvent ne pas être exigées

- Pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Pour la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,
- Dans les cas de mise en place d'un système d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant.

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non règlementé.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal est de 50 %.

Par exemple, pour un terrain de 1000 m^2, un C.E.S. de 50% autorise une surface couverte maximum de 500 m^2.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 12 m.

Toutefois

- Cette limite peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à desexigences fonctionnelles ou techniques.
- Cette limite ne s'applique pas aux ouvrages techniques dont les caractéristiques ne peuvent être modifiées et sont liées à leur bon fonctionnement, ainsi qu'aux constructions et installations à destination de services publics et d'intérêt collectif sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage urbain.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Aspect

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains.

Les constructions, dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local, sont interdites.

Adaptation au terrain

Les constructions s'adapteront par leur conception au terrain naturel.

Cette adaptation et l'aménagement des espaces extérieurs (terrasse, jardin...) seront réalisés au moyen de murets de soutènement de faible hauteur (1,50 maximum) dont les caractéristiques devront être précisées au niveau du permis de construire.

Ces murets devront être réalisés en pierres apparentes, en béton propre de décoffrage ou recevoir un enduit proche de celui du bâtiment principal

Les bâtiments annexes devront être réalisés avec la même gamme de matériaux, de revêtements et de couleurs que le bâtiment principal. Les transformateurs et les coffrets techniques seront intégrés à l'immeuble ou à la clôture.

Toiture

- Les revêtements de toiture, hors partie en produit verrier, ne présenteront pas d'aspect brillant.

Aspect de façade

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit
- Les aspects brillants sont interdits.

Clôtures

Les clôtures, si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambage, de couleur verte, à profil fermé, sans dés de fondation apparent.

Toutefois, les différents dispositifs de comptage, coffrets, boîtes à lettres, indication de la raison sociale de l'entreprise seront obligatoirement regroupés dans un « muret technique » à l'entrée du terrain.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 1,90 m.

Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Recherche architecturale de performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENTS

Tout stationnement des voitures de toutes catégories et toute opération de chargement et déchargement étant interdites sur les voies publiques, les aires de stationnement et d'évolution devront être prévues à l'intérieur des parcelles et calculées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Dans toute la mesure du possible, on cherchera à intégrer une partie des stationnements dans le volume des bâtiments.

De plus, dans le cas de commerces, bureaux ou équipements collectifs on cherchera une mutualisation possible des stationnements avec les parkings visiteurs ouverts au public déjà existants à proximité.

On distinguera les parkings des visiteurs et les parkings du personnel. Les premiers seront de préférence en avant des façades principales.

Pour les bureaux ou les commerces, il est demandé une place de stationnement pour 25 m2 de surface de plancher.

Pour les restaurants, il est demandé une place et demi pour 10 m2 de salle de restaurant

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout projet d'ensemble un relevé des plantations existantes (espèce, âge, état sanitaire) ainsi qu'un projet d'aménagement paysager des espaces extérieurs devront être réalisés et joints au dossier de demande d'autorisation.

Tout espace inoccupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espace vert. Ceux-ci ne pourront être inférieurs à 20% de la parcelle. Les toitures végétalisées et aires de stationnement « vertes » pourront être comptées dans ces 20%.

Les parkings seront plantés d'arbres de haute tige, sous forme de mail régulier. Les limites séparatives seront "marquées" par un jeu de plantations mélangeant haies vives et arbres de haute tige à caractère forestier.

Les aires de stockage de matériaux à l'air libre doivent être bordées sur au moins trois côtés par des pares-vues construits en dur ou en végétal. Ces alvéoles vertes seront traitées comme les plantations de limites de propriété. On prendra soin de fragmenter et cloisonner les surfaces trop importantes. `

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S..

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UY 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

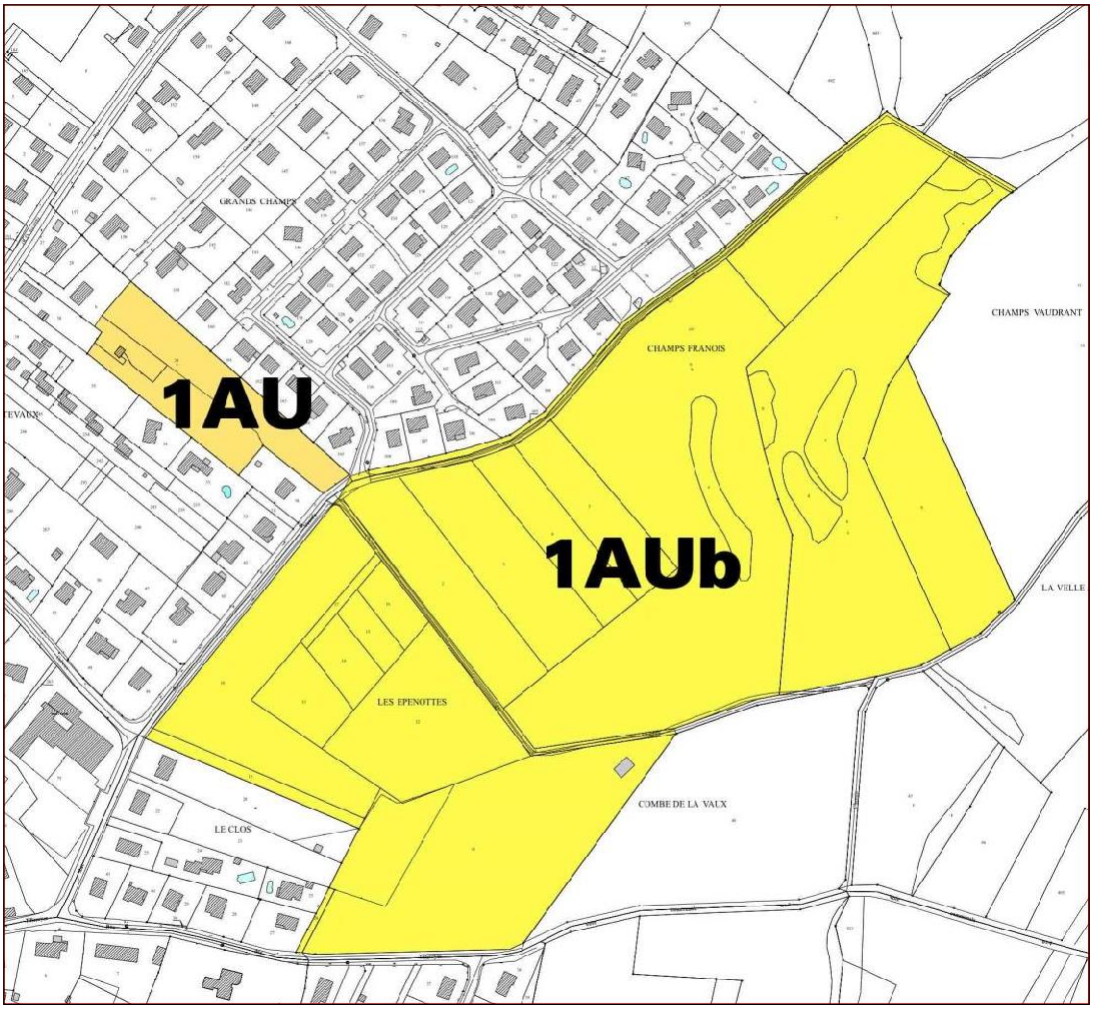
Néant.

ARTICLE UY 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER

ZONE 1AU



CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non (ou insuffisamment) équipée, réservée à l'urbanisation future, à court ou moyen terme, sous forme de quartiers nouveaux ou aménagée de façon cohérente.

C'est une zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat, mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels) et toutes activités compatibles avec le tissu d'habitat.

Les aménagements et constructions pourront y être réalisés soit dans le cadre d'une ZAC, soit par des opération d'ensemble respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Elle comprend un secteur **1AUb** correspondant au périmètre de la ZAC des Epenottes – Champ Franois.

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

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1) Les créations et extensions des installations classées soumises à autorisation

2) Les bâtiments à usage agricole,

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

4) Les campings et le caravanage

5) Le stationnement des caravanes

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage comme présentant des risques de mouvements de terrains liés aux marnes en pente, les aménagements et occupations dusol doivent respecter les recommandations suivantes :

- Eviter les travaux de terrassement conduisant à la rupture ou l'accentuation de la pente par la réalisation de talus de hauteur importante : sous-sol enterré, terrasses et plateformes en déblai, etc…
- Prévoir une étude géotechnique préalable pour tout projet de construction afin de s'assurer d'une prise en compte de la préservation des constructions d'un quelconque risque lié à la sensibilité technique du sous-sol.

Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage comme présentant des risques de mouvements de terrains liés à la présence de dolines, les aménagements et occupations du sol doivent respecter les recommandations suivantes :

- Prévoir une étude topographique précise préalable pour tout projet de construction afin de repérer la présence éventuelle de dolines.

Toutefois les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur…) sont autorisés dans la mesure où ils ne gênent pas à terme l'aménagement de la zone.

Les autres constructions et aménagements ne sont admis que :

* Dans le cadre d'une ZAC.

* Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement. Ils doivent être alors compatibles avec le respect, à terme, des orientations d'Aménagement et de Programmation tel que présentées dans le document 2b du présent Plan Local d'Urbanisme.

- **Les secteurs grevés de la servitude d'urbanisme en faveur de la mixité sociale au titre de l'article L. 123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme** devront respecter le pourcentage de

logements conventionnés qui leur sont affectés (25% pour la zone 1AU et 22% pour la zone 1AUb).

De plus :

- Les constructions à usage d'activités sont autorisées, dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatibles avec le caractère de la zone.

Les besoins liés à leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

Leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec le milieu environnant.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

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

Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès. Il pourra être demandé que les accès automobiles à la parcelle soient positionnés afin d'apporter la moindre gêne à la circulation, en particulier de telle sorte qu'un véhicule puisse s'arrêter devant sans stationner sur la chaussée.

2 – Voirie

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

b) Toute voie nouvelle non figurée au Plan Local d'urbanisme devra avoir une largeur minimale de **6** mètres de plate-forme, être accessible et permettre le passage du véhicule de collecte des déchets ménagers en toute sécurité et revêtir les caractéristiques suivantes :

- Les voies doivent être au moins de 3 mètres de large et disposer d'un dégagement suffisant de l'ordre de 0,5 m. de chaque côté de la voie.
- La chaussée est conçue de façon à supporter un véhicule poids lourd.
- Les changements de directions sont compatibles avec le rayon de giration (minimum 8 mètres), l'empattement et le porte à faux arrière des véhicules de collecte.
- Les ruptures de pente brutales ou trop accentuées sont proscrites.

Toutefois, dans le cas où elle n'est pas destinée à desservir plus d'une maison individuelle et si sa longueur n'excède pas 60 mètres, on pourra admettre jusqu'à seulement 4 mètres de plate- forme en considérant qu'elle n'a pas vocation à être accessible au véhicule de collecte des déchets ménagers.

c) Les voies en impasse doivent être pourvues à leur extrémité d'une aire de retournement permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets (annexe 2 du règlement du Service Public d'Elimination des Déchets Ménagers et assimiles de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon).

Dans le secteur **1AUb**, toute voie nouvelle créée devra avoir une largeur minimale de 4m de plate forme.

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

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

2 – Eaux usées

a) Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement ; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

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

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas raccordables au réseau public des eaux pluviales. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer le traitement et l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage comme présentant des risques de mouvements de terrains liés aux marnes en pente, une attention particulière sera apportée sur la gestion des eaux pluviales afin d'éviter d'accentuer le risque.

4 – Electricité et téléphone

Dans le cas d'opération groupée (lotissement, permis groupés), les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTÈRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas exigé de surface minimale.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies publiques de manière à dégager la visibilité.

Des reculs inférieurs peuvent être admis lorsque la topographie des lieux le justifie.

Dans le secteur **1AUb**, l'implantation des constructions à l'alignement des voies publiques est autorisée, ainsi qu'au bord des voies privées ouvertes à la circulation automobile. »

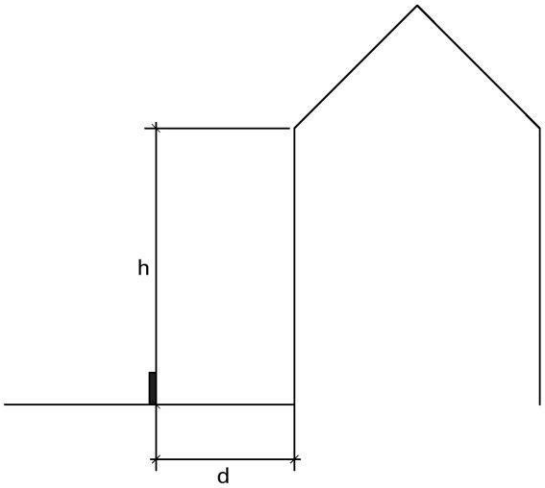
Ces règles peuvent ne pas être exigées :

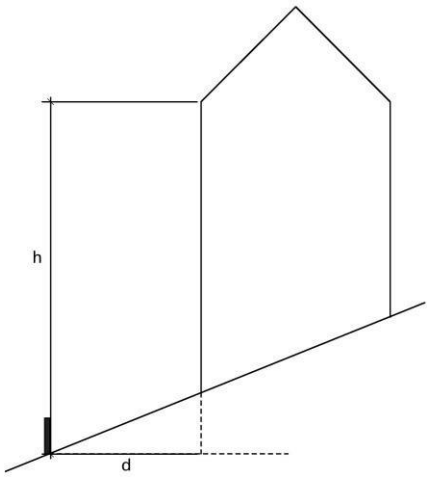
- Pour les aménagements et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Pour les constructions des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,
- Dans les cas de mise en place d'un système d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant.

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

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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





2 - Toutefois, la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

a - Dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé (lotissement, permis groupé) ;

b - pour les volumes annexes (30 m2 maximum d'emprise au sol) dont la hauteur n'excède pas 4,00 m hors tout.

Ces règles peuvent ne pas être exigées

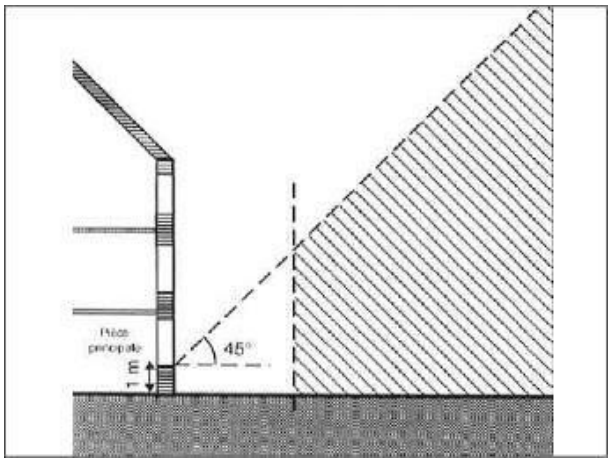
- Pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

- Pour la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,

- Dans les cas de mise en place d'un système d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation 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 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal est de 30 %. Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas aux piscines.

Par exemple, pour un terrain de 1000 m^2, un C.E.S. de 30% autorise une surface couverte maximum de 300 m^2.

Dans le secteur **1AUb**, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale à l'égout de toiture est fixée à 6 m pour toute construction,

Toutefois

- Cette limite peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Dans le secteur **1AUb**, la hauteur maximale à l'égout de toiture est portée à 12 mètres pour les constructions à usage d'habitat ainsi que pour les équipements collectifs.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

Aspect

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains.

Les constructions, dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local, sont interdites.

Adaptation au terrain

Les constructions s'adapteront par leur conception au terrain naturel.

Cette adaptation et l'aménagement des espaces extérieurs (terrasse, jardin...) seront réalisés au moyen de murets de soutènement de faible hauteur (1,50 maximum) dont les caractéristiques devront être précisées au niveau du permis de construire.

Ces murets devront être réalisés en pierres apparentes, en béton propre de décoffrage ou recevoir un enduit proche de celui du bâtiment principal

Toiture

Les toitures des volumes principaux des constructions seront à 2 ou 4 pans, excepté pour les annexes qui pourront présenter un seul pan d'une pente inférieure à 60%.

A l'exception du secteur IAUb à l'intérieur duquel elles sont autorisées nonobstant les dispositions suivantes, les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cassuivants :

- Soit lorsqu'elles sont végétalisées.
- Soit lorsqu'il s'agit d'une terrasse accessible en prolongement d'un logement.
- Soit lorsque la toiture terrasse est en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

En dehors des cas ou les toitures terrasses ou plates sont autorisées, la pente de toiture des bâtiments principaux sera supérieure à 40%.

Les couvertures en pente présenteront un aspect de toiture en tuile plate, mécaniques ou à emboîtement, ou de toiture en ardoise.

Les toitures en zinc sont autorisées.

Les teintes de matériaux des couvertures en pente devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte brun-rouge, nuancé ou vieilli pour les tuileset naturelle pour les ardoises ou le zinc.

Les teintes grises ou noires seront autorisées sur le secteur 1AUb uniquement.

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas aux éléments de la construction tels que les vérandas, pergolas ou des extensions de l'existant, d'une surface de plancher inférieure à 20m², et sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

Les antennes et autres éléments techniques superposés à la toiture seront proscrits et devront être intégrés au bâti ou dans les combles (antennes, ventilateurs, climatisation…).

Aspect de façade

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les façades doivent présenter un aspect :

Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable
Soit de maçonnerie enduite,
Soit de bardage bois naturel ou traité, ou composite.

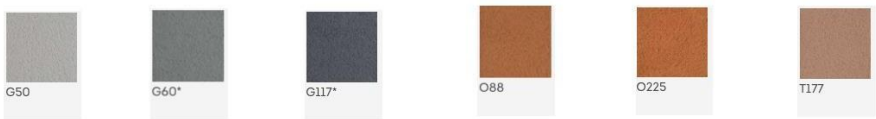
Teinte des façades et couverture

Les teintes utilisées pour les façades seront sobres, harmonieuses et cohérentes entre elles. Elles devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant et être choisies parmi celles du nuancier ci-après (ou teinte équivalente sur un autre nuancier), à l'exception des équipements publics et d'intérêt collectif où le choix des couleurs est laissé libre afin de permettre à ces constructions de marquer une singularité. Les teintes dites « ponctuelles » peuvent être utilisées en complément de la teinte dominante de la façade ou pour des éléments de façade tels que les soubassements, les encadrements…

NUANCIER PLU SERRE-LES-SAPINS (réf. ParexLanko)

Façades :

Ponctuelles :



L'utilisation du blanc en façade est interdite.

Clôtures

Clôture sur limite séparative : la hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres.

Clôtures sur espace public : Quand elles sont prévues, elles seront réalisées par des murs de pierre ou maçonnerie épaisses d'une hauteur maximum de 1,5 mètres. Toutefois, des exceptionspourront être faites dans le cas d'une clôture se raccordant à un mur déjà existant et dépassant cette hauteur.

Elles pourront aussi être constituées d'une haie noyée dans un grillage.

Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Recherche architecturale de performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée/sortie des véhicules.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Pour l'habitat : 2 places supplémentaires par logement nouvellement créé, dont une sera sur l'espace collectif.
- Pour les autres activités : les stationnements devront être adaptés à l'activité ou à la fonction du bâtiment. Cette exigence n'est pas retenue dans le cas de la création de commerce de proximité.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur l'unité foncière le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places de stationnement faisant défaut pourront être réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, le constructeur faisant la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout projet d'ensemble un relevé des plantations existantes (espèce, âge, état sanitaire) ainsi qu'un projet d'aménagement paysager des espaces extérieurs, et de gestion des dolines, devront être réalisés et joints au dossier de demande d'autorisation. Il sera demandé de maintenir un maximum de plantations existantes. Les coupes devront être justifiées par le plan de masse du projet ou par l'état sanitaire des plantations

Les aires de stationnement, ainsi que les espaces libres de toutes constructions, autres que pelouses et jardins, doivent être plantés.

Dans le cas d'un programme d'ensemble, des plantations d'arbres de haute tige devront être réalisées en accompagnement de la voirie ou des cheminements piétonniers prévus au plan. Les parkings seront également plantés d'arbres de haute tige. Pour ces plantations nouvelles, le choix des essences devra être spécifié au niveau du projet. Il devra correspondre à des essences adaptées au sol, au climat et au paysage naturel environnant.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

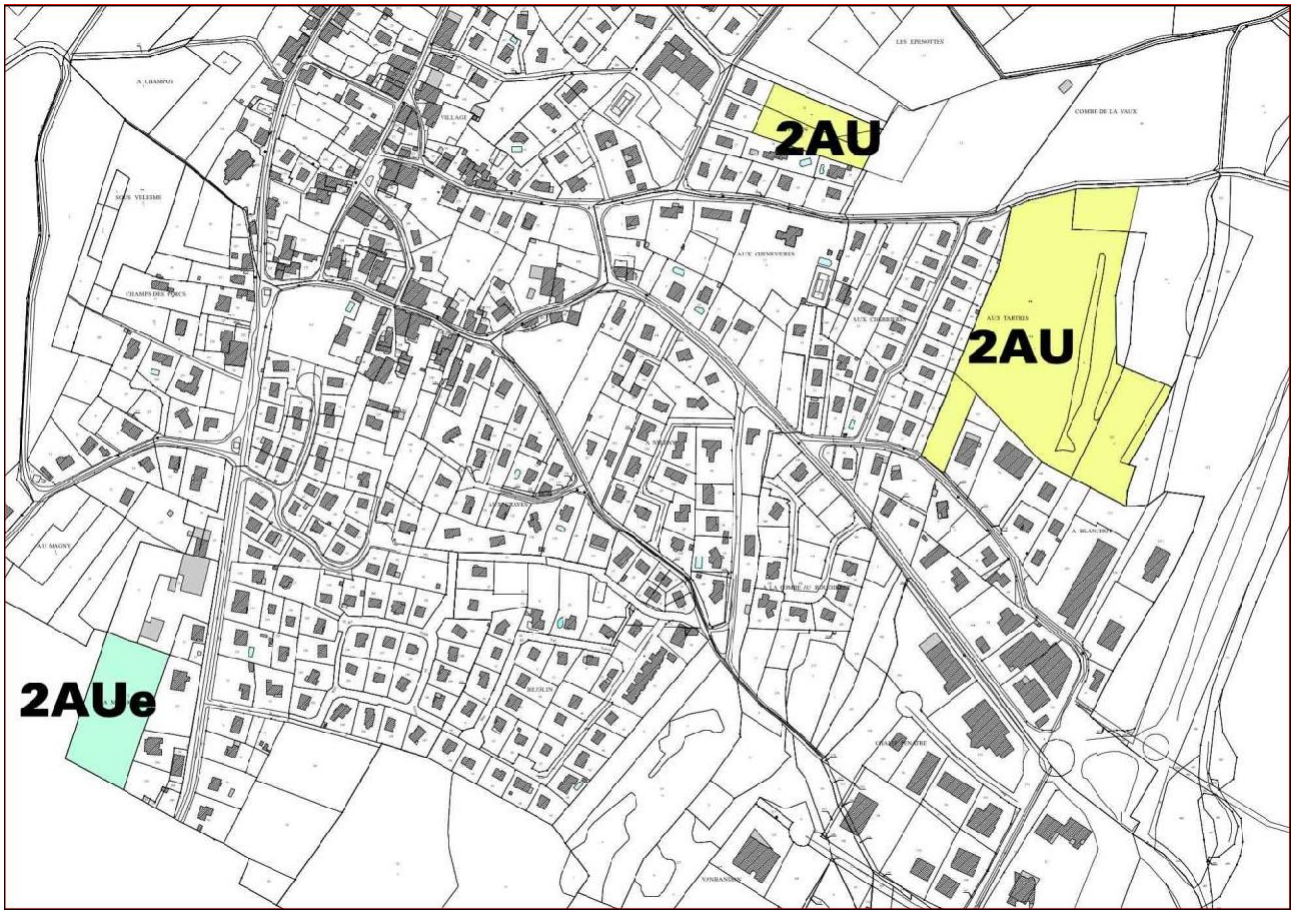
ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il recommandé de prévoir un système de récupération et stockage des eaux pluviales d'un volume minimum de 1 m3 par logement nouvellement créé.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'aménagement prévoira sous les espaces collectifs le ou les fourreaux nécessaires à la mise en place future des réseaux nécessaires à l'amélioration des communications numériques.

ZONE 2AU



CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **2AU** est destinée à assurer à long terme le développement de la commune. Ces zones comprennent des terrains non équipés destinés à recevoir l'urbanisation future à vocation principale d'habitat, mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels) et toutes activités compatibles avec le tissu d'habitat.

Elle comprend un secteur **2AUe** ayant vocation à accueillir des équipements collectifs

Le passage à l'urbanisation ne pourra se faire qu'après modification, révision du PLU.

Le règlement applicable à cette zone est très protecteur. Il interdit toutes les occupations et utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation.

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

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage comme présentant des risques de mouvements de terrains liés aux marnes en pente, les aménagements et occupations dusol doivent respecter les recommandations suivantes :

- Eviter les travaux de terrassement conduisant à la rupture ou l'accentuation de la pente par la réalisation de talus de hauteur importante : sous-sol enterré, terrasses et plateformes en déblai, etc…
- Prévoir une étude géotechnique préalable pour tout projet de construction afin de s'assurer d'une prise en compte de la préservation des constructions d'un quelconque risque lié à la sensibilité technique du sous-sol.

Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage comme présentant des risques de mouvements de terrains liés à la présence de dolines, les aménagements et occupations du sol doivent respecter les recommandations suivantes :

- Prévoir une étude topographique précise préalable pour tout projet de construction afin de repérer la présence éventuelle de dolines.

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles sont compatibles avec le futur milieu environnant à dominante d'habitat :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur…) dans la mesure où ils ne gênent pas à terme l'aménagement de la zone
- **Les secteurs grevés de la servitude d'urbanisme en faveur de la mixité sociale au titre de l'article L. 123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme** devront respecter le pourcentage de logements conventionnés qui leur sont affectés (40% pour la zone 2AU Sud).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 à 2AU 5

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation est libre.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation est libre.

ARTICLE 2AU 8 à 2AU 13

Sans objet

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

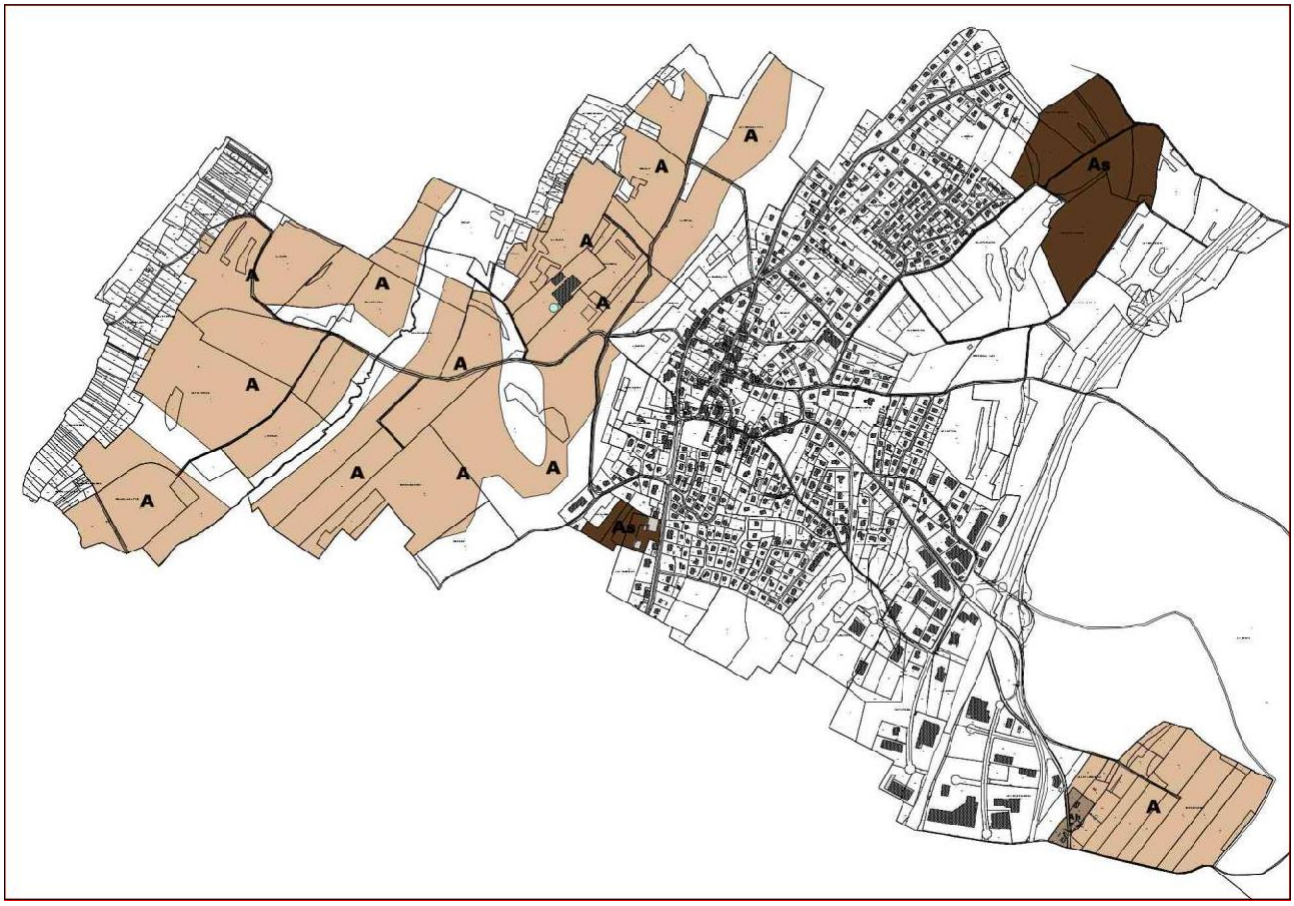
SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE 2AU 15 à 2AU 16

Sans objet.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A



CARACTÈRE DE LA ZONE

Sont classées en zone A, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à l'agriculture ou services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comporte :

- **le secteur Ah** réservé au bâti dispersé
- **le secteur As** dans lequel les constructions liées à l'exploitation agricole ne sont pas autorisées.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs ou à des services publics, ou qui ne sont pas autorisées dans le secteur **Ah** à l'article 2 du présent règlement.

De plus, dans le secteur **As**, les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation agricole sont interdites.

De plus, sont interdits toute construction dans le fond des dolines ainsi que le remblaiement ou le comblement des dolines.

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

Les constructions à usage d'activités nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition qu'elles soient situées à 50 m au moins des limites des zones U et AU. La distance est de 100 mètres pour les installations soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Les limites ci-dessus indiquées ne s'appliquent pas pour la construction d'annexes aux sièges d'exploitation existants, sous réserve que leur présence n'accroisse pas les nuisances de manière excessive et qu'il ne s'agisse pas d'installations classées.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole, de ne pas dépasser le chiffre d'un logement par exploitation et d'être implantées à proximité immédiate du site d'activité.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La commune est traversée par deux canalisations de transport de gaz haute pression quiimpliquent l'application de servitude (cf. Plan des servitudes). Il est donc nécessaire dans ces secteurs identifiés au plan de zonage de consulter GRTgaz Région Nord-Est Département Exploitation de Strasbourg, avant tout aménagement et ce, dés le stade d'avant projet sommaire.

Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage comme présentant des risques de mouvements de terrains liés aux marnes en pente, les aménagements et occupations dusol doivent respecter les recommandations suivantes :

- Eviter les travaux de terrassement conduisant à la rupture ou l'accentuation de la pente par la réalisation de talus de hauteur importante : sous-sol enterré, terrasses et plateformes en déblai, etc…

- Prévoir une étude géotechnique préalable pour tout projet de construction afin de s'assurer d'une prise en compte de la préservation des constructions d'un quelconque risque lié à la sensibilité technique du sous-sol.

Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage comme présentant des risques de mouvements de terrains liés à la présence de dolines, les aménagements et occupations du sol doivent respecter les recommandations suivantes :

- Prévoir une étude topographique précise préalable pour tout projet de construction afin de repérer la présence éventuelle de dolines.

Dans le secteur Ah à la condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, sont aussi autorisés :

- Les extensions mesurées (soit au maximum 30% de la surface de plancher existante) des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m^2.
- L'aménagement avec ou sans changement de destination des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50m2, à condition que ces aménagements soient compatibles avec les équipements et services existants.
- Les dépendances aux habitations existantes. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 30 m2 (la limitation de surface ne s'applique pas aux piscines).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

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

Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès. Il pourra être demandé que les accès automobiles à la parcelle soient positionnés afin d'apporter la moindre gêne à la circulation, en particulier de telle sorte qu'un véhicule puisse s'arrêter devant sans stationner sur la chaussée.

2 – Voirie

Sans objet.

ARTICLE A 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

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

2 – Eaux usées

a) Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement quant il existe ; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

b) A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément aux textes en vigueur

c) L'évacuation des eaux usées en provenance des installations liées à l'activité agricole, dans le réseau public d'assainissement n'est possible que si les effluents rejetés sont compatibles avec le procédé d'épuration des eaux.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage comme présentant des risques de mouvements de terrains liés aux marnes en pente, une attention particulière sera apportée sur la gestion des eaux pluviales afin d'éviter d'accentuer le risque.

ARTICLE A 5 – CARACTÈRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Dans le secteur **Ah**, cette distance est de 4 mètres.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies publiques de manière à dégager la visibilité.

Des reculs inférieurs peuvent être admis lorsque la topographie des lieux le justifie.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

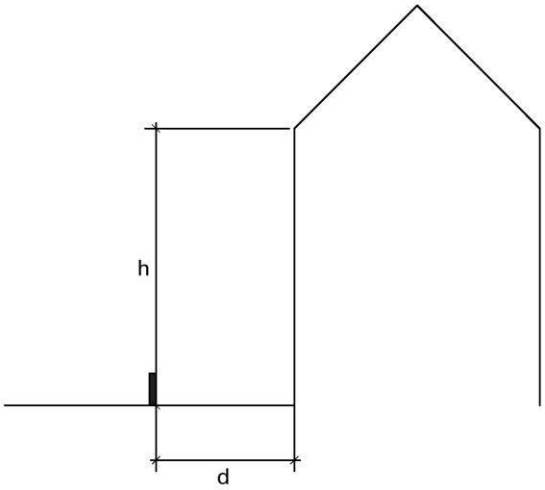
- Pour les aménagements et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Pour les constructions des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,

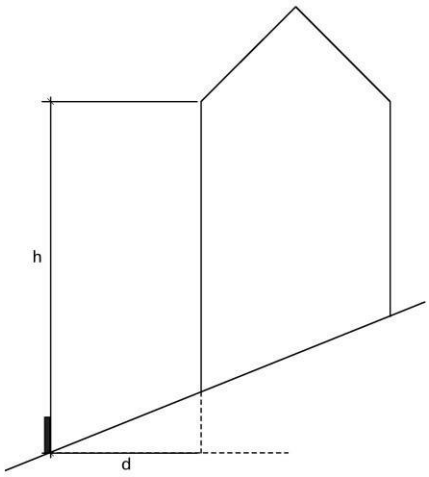
- Dans les cas de mise en place d'un système d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant.

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

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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





2 - Toutefois, la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans le cas suivant :

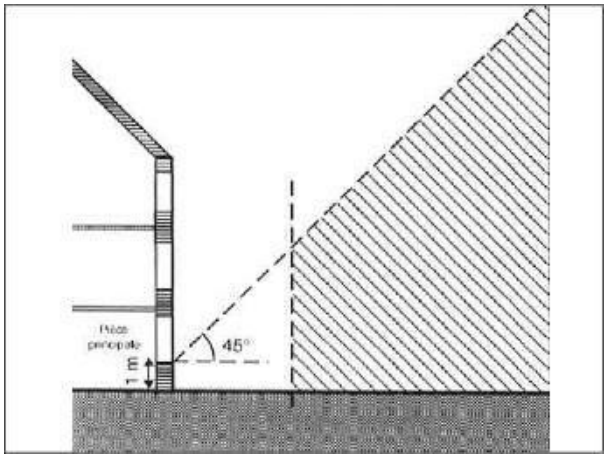
- Pour les volumes annexes (30 m2 maximum d'emprise au sol) dont la hauteur n'excède pas 4,00 m hors tout.

Ces règles peuvent ne pas être exigées

- Pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Pour la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,
- Dans les cas de mise en place d'un système d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation 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 A 9 – EMPRISE AU SOL

Dans le secteur **Ah**, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 30 %. Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas aux piscines.

Par exemple, pour un terrain de 1000 m^2, un C.E.S. de 30% autorise une surface couverte maximum de 300 m^2.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions admises à usage d'habitation la hauteur ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de la toiture.

Pour les bâtiments agricoles, cette hauteur est portée à 10 m.

Toutefois :

- Une hauteur différente pourra être admise pour les modifications, renforcements, rehaussements ou remplacements des ouvrages techniques assurant un service public ou d'intérêt collectif.
- Cette limite peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à desexigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

DANS LE SECTEUR Ah

Aspect

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains.

Les constructions, dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local, sont interdites.

Adaptation au terrain

Les constructions s'adapteront par leur conception au terrain naturel.

Cette adaptation et l'aménagement des espaces extérieurs (terrasse, jardin...) seront réalisés au moyen de murets de soutènement de faible hauteur (1,50 maximum) dont les caractéristiques devront être précisées au niveau du permis de construire.

Ces murets devront être réalisés en pierres apparentes, en béton propre de décoffrage ou recevoir un enduit proche de celui du bâtiment principal

Toiture

Les toitures des volumes principaux des constructions seront à 2 ou 4 pans, excepté pour les annexes qui pourront présenter un seul pan d'une pente inférieure à 60%.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Soit lorsqu'elles sont végétalisées.
- Soit lorsqu'il s'agit d'une terrasse accessible en prolongement d'un logement.
- Soit lorsque la toiture terrasse est en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

En dehors des cas ou les toitures terrasses ou plates sont autorisées, la pente de toiture des bâtiments principaux sera supérieure à 40%.

Les couvertures en pente présenteront un aspect de toiture en tuile plate, mécaniques ou à emboîtement, ou de toiture en ardoise.

Les toitures en zinc sont autorisées.

Les teintes de matériaux des couvertures en pente devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte brun-rouge, nuancé ou vieilli pour les tuileset naturelle pour les ardoises ou le zinc.

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas aux éléments de la construction tels que les vérandas, pergolas ou des extensions de l'existant, d'une surface de plancher inférieure à 20m², et sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

Les antennes et autres éléments techniques superposés à la toiture seront proscrits et devront être intégrés au bâti ou dans les combles (antennes, ventilateurs, climatisation…).

Aspect de façade

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les façades doivent présenter un aspect :

Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable
Soit de maçonnerie enduite,
Soit de bardage bois naturel ou traité, ou composite.

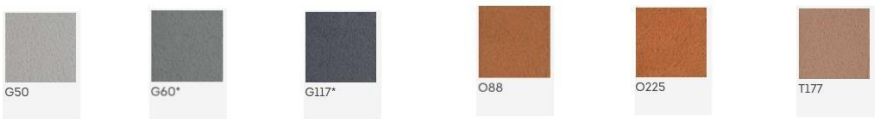
Teinte des façades et couverture

Les teintes utilisées pour les façades seront sobres, harmonieuses et cohérentes entre elles. Elles devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant et être choisies parmi celles du nuancier ci-après (ou teinte équivalente sur un autre nuancier), à l'exception des équipements publics et d'intérêt collectif où le choix des couleurs est laissé libre afin de permettre à ces constructions de marquer une singularité. Les teintes dites « ponctuelles » peuvent être utilisées en complément de la teinte dominante de la façade ou pour des éléments de façade tels que les soubassements, les encadrements…

NUANCIER PLU SERRE-LES-SAPINS (réf. ParexLanko)

Façades :

Ponctuelles :



L'utilisation du blanc en façade est interdite.

Clôtures

Clôture sur limite séparative : la hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres.

Clôtures sur espace public : Quand elles sont prévues, elles seront réalisées par des murs de pierre ou maçonnerie épaisses d'une hauteur maximum de 1,5 mètres. Toutefois, des exceptionspourront être faites dans le cas d'une clôture se raccordant à un mur déjà existant et dépassant cette hauteur.

Elles pourront aussi être constituées d'une haie noyée dans un grillage.

Recherche architecturale de performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où

il n’est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l’auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

Aspect

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains.

Les constructions, dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local, sont interdites.

Adaptation au terrain

Les constructions s'adapteront par leur conception au terrain naturel.

Cette adaptation et l'aménagement des espaces extérieurs (terrasse, jardin...) seront réalisés au moyen de murets de soutènement de faible hauteur (1,50 maximum) dont les caractéristiques devront être précisées au niveau du permis de construire.

Ces murets devront être réalisés en pierres apparentes, en béton propre de décoffrage ou recevoir un enduit proche de celui du bâtiment principal

Les bâtiments annexes devront être réalisés avec la même gamme de matériaux, de revêtements et de couleurs que le bâtiment principal. Les transformateurs et les coffrets techniques seront intégrés à l'immeuble ou à la clôture.

Toiture

- La toiture des bâtiments principaux présentera une pente faible (30% maximum)
- Les revêtements de toiture, hors partie en produit verrier, ne présenteront pas d'aspect brillant.

Aspect de façade

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit
- Les aspects brillants sont interdits.

Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées, soit par des haies, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut. En limite séparative, elles seront obligatoirement enserrées dans une haie vive.

Des clôtures pleines peuvent exceptionnellement être autorisées, lorsqu'elles répondront à des nécessités absolues ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée.

Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Recherche architecturale de performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Pour l'habitat : 2 places supplémentaires par logement nouvellement créé,

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur l'unité foncière le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places de stationnement faisant défaut pourront être réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, le constructeur faisant la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout projet d'ensemble un relevé des plantations existantes (espèce, âge, état sanitaire) ainsi qu'un projet d'aménagement paysager des espaces extérieurs devront être réalisés et joints au dossier de demande d'autorisation. Il sera demandé de maintenir un maximum de plantations existantes. Les coupes devront être justifiées par le plan de masse du projet ou par l'état sanitaire des plantations

La création et l'extension de bâtiments ou d'installations agricoles pourront être subordonnées à la plantation de rideaux de végétation formant écran.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE A 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

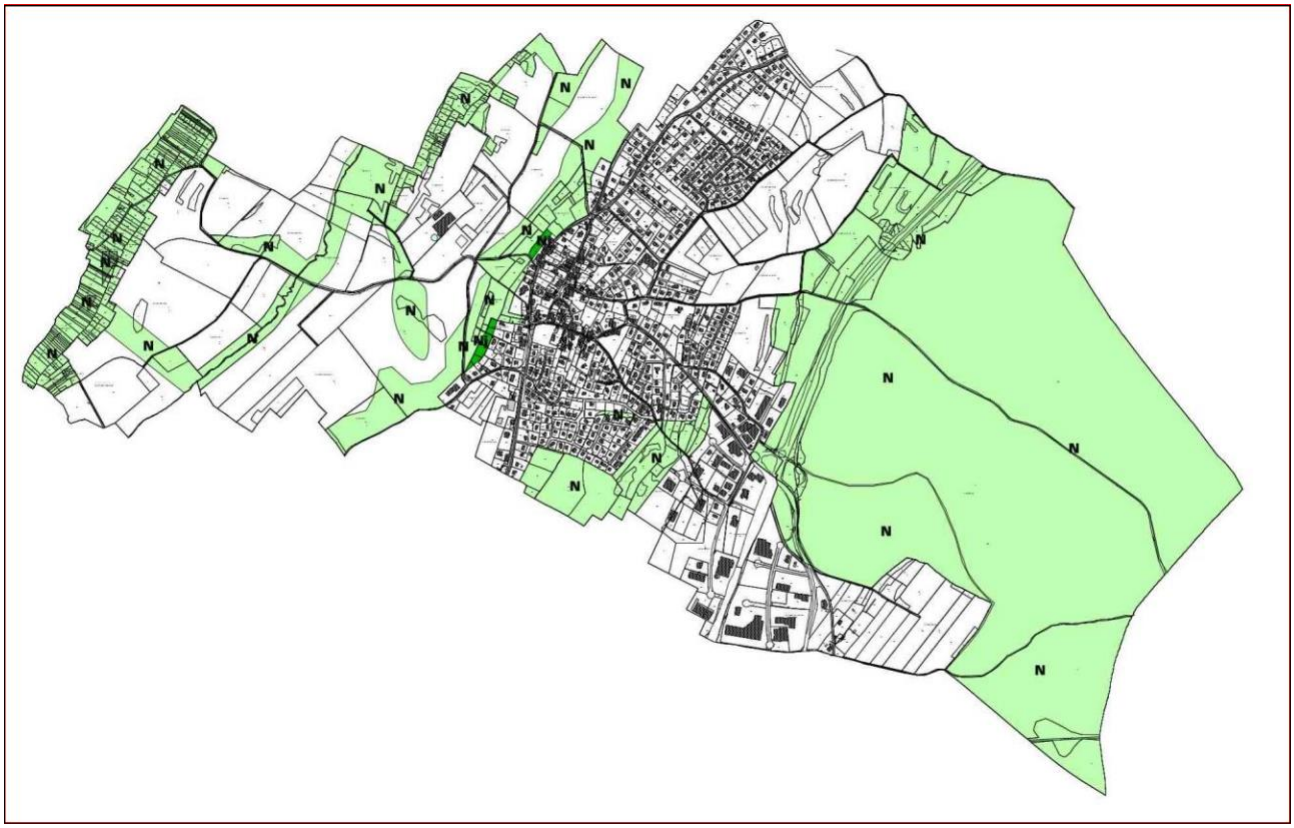
Néant.

ARTICLE A 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N



CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation, en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Cette zone comprend :

- Un secteur **Nj** correspondant aux zones naturelles de jardin.
- Un secteur $\mathbf{N_{calc}}$ correspondant à un secteur de pelouse calcicole

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ou qui ne sont pas autorisées dans le secteur **Nj** à l'article 2 du présent règlement.

De plus, dans le secteur $\mathbf{N_{calc}}$ les occupations et utilisations du sol nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont interdites.

De plus, sont interdits toute construction dans le fond des dolines ainsi que le remblaiement ou le comblement des dolines.

Dans les secteurs concernés par une zone humide, repérée au plan de zonage, toute construction est interdite.

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

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisés dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La commune est traversée par deux canalisations de transport de gaz haute pression quiimpliquent l'application de servitude (cf. Plan des servitudes). Il est donc nécessaire dans ces secteurs identifiés au plan de zonage de consulter GRTgaz Région Nord-Est Département Exploitation de Strasbourg, avant tout aménagement et ce, dés le stade d'avant projet sommaire.

Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage comme présentant des risques de mouvements de terrains liés aux marnes en pente, les aménagements et occupations dusol doivent respecter les recommandations suivantes :

- Eviter les travaux de terrassement conduisant à la rupture ou l'accentuation de la pente par la réalisation de talus de hauteur importante : sous-sol enterré, terrasses et plateformes en déblai, etc…
- Prévoir une étude géotechnique préalable pour tout projet de construction afin des'assurer d'une prise en compte de la préservation des constructions d'un quelconque risque lié à la sensibilité technique du sous-sol.

Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage comme présentant des risques de mouvements de terrains liés à la présence de dolines, les aménagements et occupations du sol doivent respecter les recommandations suivantes :

- Prévoir une étude topographique précise préalable pour tout projet de construction afin de repérer la présence éventuelle de dolines.

Dans le secteur Nj sont aussi autorisés :

- Les dépendances, annexes et piscines liées aux habitations existantes proches.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

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

Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès. Il pourra être demandé que les accès automobiles à la parcelle soient positionnés afin d'apporter la moindre gêne à la circulation, en particulier de telle sorte qu'un véhicule puisse s'arrêter devant sans stationner sur la chaussée.

2 – Voirie

Sans objet.

ARTICLE N 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

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

2 – Eaux usées

a) Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement quant il existe ; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

b) A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément aux textes en vigueur

c) L'évacuation des eaux usées en provenance des installations liées à l'activité agricole, dans le réseau public d'assainissement n'est possible que si les effluents rejetés sont compatibles avec le procédé d'épuration des eaux.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage comme présentant des risques de mouvements de terrains liés aux marnes en pente, une attention particulière sera apportée sur la gestion des eaux pluviales afin d'éviter d'accentuer le risque.

ARTICLE N 5 – CARACTÈRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas exigé de surface minimale.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies publiques de manière à dégager la visibilité.

Des reculs inférieurs peuvent être admis lorsque la topographie des lieux le justifie.

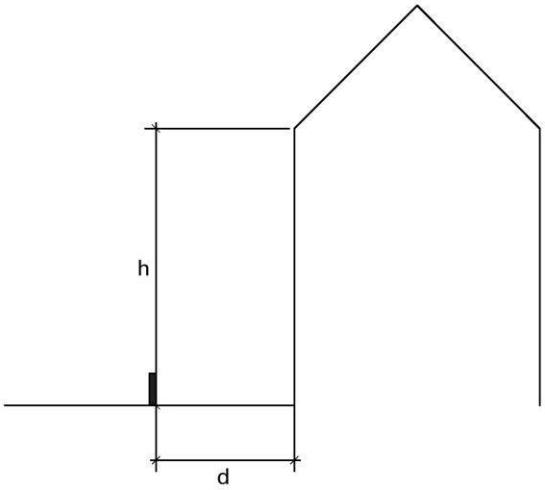
Ces règles peuvent ne pas être exigées :

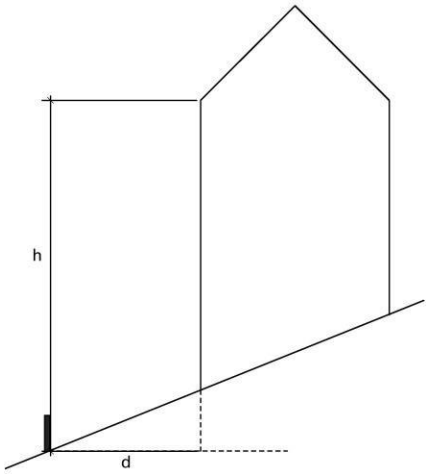
- Pour les aménagements et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Pour les constructions des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,
- Dans les cas de mise en place d'un système d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant.

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

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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





2 - Toutefois, la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans le cas suivant :

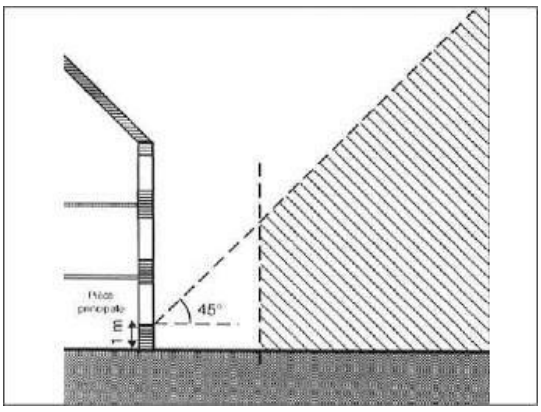
- Pour les volumes annexes (30 m2 maximum d'emprise au sol) dont la hauteur n'excède pas 4,00 m hors tout.

Ces règles peuvent ne pas être exigées

- Pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Pour la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,
- Dans les cas de mise en place d'un système d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation 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 N 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet,

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale à l'égout de toiture est fixée à 6 m.

Dans le secteur **Nj** cette hauteur maximale est fixée à 3 mètres.

Toutefois

- Cette limite peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Aspect

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains.

Les constructions, dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local, sont interdites.

Adaptation au terrain

Les constructions s'adapteront par leur conception au terrain naturel.

Cette adaptation et l'aménagement des espaces extérieurs (terrasse, jardin ...) seront réalisés au moyen de murets de soutènement de faible hauteur (1,50 maximum) dont les caractéristiques devront être précisées au niveau du permis de construire.

Ces murets devront être réalisés en pierres apparentes, en béton propre de décoffrage ou recevoir un enduit proche de celui du bâtiment principal

Les bâtiments annexes devront être réalisés avec la même gamme de matériaux, de revêtements et de couleurs que le bâtiment principal. Les transformateurs et les coffrets techniques seront intégrés à l'immeuble ou à la clôture.

Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées, soit par des haies, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut. En limite séparative, elles seront obligatoirement enserrées dans une haie vive.

Des clôtures pleines peuvent exceptionnellement être autorisées, lorsqu'elles répondront à des nécessités absolues ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée.

Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout projet d'ensemble un relevé des plantations existantes (espèce, âge, état sanitaire) ainsi qu'un projet d'aménagement paysager des espaces extérieurs devront être réalisés et joints au dossier de demande d'autorisation. Il sera demandé de maintenir un maximum de plantations existantes. Les coupes devront être justifiées par le plan de masse du projet ou par l'état sanitaire des plantations

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S..

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE N 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE N 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

ANNEXE 1 - GLOSSAIRE

Cette annexe est établie en février 2014, elle fait référence aux articles du code de l'urbanisme en vigueur à cette date.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL :

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang).

AIRES DE STATIONNEMENT :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles..., pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

ALIGNEMENT :

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans le cas où la voie fait l'objet d'un projet d'élargissement.

AMENAGEMENT :

Tous travaux (même créateurs de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE :

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

La couverture d'une piscine n'est pas considérée comme une annexe.

CARAVANE :

Sont considérés comme caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des

moyens de mobilité leur permettant de se déplacer eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

L'installation des caravanes est notamment soumise aux dispositions des articles R 111-38 et suivants du Code de l'Urbanisme.

CHANGEMENT DE DESTINATION :

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Le changement de destination est considéré au regard des différentes utilisations prévues à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme (habitation, hébergement hôtelier, bureaux ou services, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif). Les locaux annexes sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle destination visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLÔTURE :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. Elle est le plus souvent édifiée entre deux propriétés mais peut aussi parfois être en retrait de la limite entre ces propriétés (circ. du 26 juillet 1986). Si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière, elle peut être subordonnée à la déclaration préalable prévue à l'article R 421-12.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.) :

Rapport entre la surface de plancher * d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF :

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc.…) ainsi que des constructions privées de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT :

Il s'agit de bâtiments spécifiques à ne pas confondre avec la surface de réserve dans des bâtiments à usage commercial.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT :

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

DEPÔTS DE VEHICULES :

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Ex.: Dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente.

Ex.: Aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Ex.: Garages collectifs de caravanes.

L'élément à prendre en compte pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements, ...).

EMPRISE AU SOL :

Il s'agit de la surface de terrain occupée par une construction.

ESPACE BOISE CLASSE :

Voir annexe 2 du présent règlement

EMPLACEMENT RESERVE :

Voir annexe 3 du présent règlement

EXPLOITATION AGRICOLE :

1 - L'exploitation agricole est une unité économique, au sens des articles L311-1 et suivants du Code Rural, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation*.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :

Surface minimum d'installation x nombre d'associés.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

EXTENSION :

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

HAUTEUR :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

IMPASSE :

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INSTALLATION CLASSEE : (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

JARDIN :

Parcelle de terrain liée à un logement dont elle constitue le profondément extérieur.

LOTISSEMENT :

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. L'article R 442-1 du Code de l'Urbanisme précise ce qui ne constitue pas des lotissements.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

PARCS :

Parcelle ayant fait l'objet d'un traitement paysagé et lié à un bâtiment dont elle constitue le prolongement à usage de loisirs extérieur.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME :

Il s'agit des bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du PLU c'est-à-dire, ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du PLU.

STATIONNEMENT DE CARAVANES :

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42.

Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

Dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43.

Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Nonobstant les dispositions précédentes, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnésau j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

SURFACE DE PLANCHER :

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TENEMENT :

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Z.A.C. :

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

1/ de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,

2/ d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

ANNEXE 2 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Cette annexe est établie en février 2014, elle fait référence aux articles du code de l'urbanisme en vigueur à cette date.

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce 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 de boisements.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R130-1 du Code de l'Urbanisme.

Référence : Art. L 130-1 du Code de l'Urbanisme

ANNEXE 3 – EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Cette annexe a été établie en février 2014, elle fait référence aux articles du code de l'urbanisme en vigueur à cette date.

Les P.L.U. peuvent fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Ils peuvent aussi réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique. Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir.