TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Les zones à urbaniser sont dites "zones 1AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future visant la réalisation d'un ensemble immobilier à usage d'habitation, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur global de la zone dans le respect des principes de cohérence, de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs (voiries, réseaux divers, …).

Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.
On distingue :

- une zone 1AU « les Sangles » à vocation principale d'habitat,
- une zone 1AU « Meix Brenet » à vocation principale d'habitat,
- une zone 1AU « Quartier Neuf » à vocation principale d'habitat,
- une zone 1AU « les Suchaux » à vocation principale d'habitat,
- une zone 1AU « la Tanche» à vocation principale d'habitat,
- une zone 1AU « Gysperie » à vocation principale d'habitat.

RISQUES NATURELS

La commune est également concernée par le Plan de Prévention aux Risques Inondations (PPRI) du Doubs Amont. Ses prescriptions s'imposent aux règles d'urbanisme.

La règle la plus contraignante du PPRI s'applique obligatoirement sur tout projet. Dans les secteurs concernés par les risques, tout constructeur ou aménageur devra les prendre en compte pour tout projet et s'en protéger.

Conditions spéciales concernant les risques naturels :

- **Dans les secteurs inscrits au règlement graphique et concernés par des aléas forts à très forts, toutes les constructions sont interdites au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme.**

- **Dans les secteurs inscrits au règlement graphique et concernés par un aléa retrait-gonflement argileux moyen, les constructions peuvent être autorisées à condition de réaliser une étude géotechnique au minimum de type II de la norme NFP 94 500, au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme.**

- **Dans les zones potentielles d'éboulement, aucune construction n'est autorisée.**

- **Le comblement ou remblaiement des dolines et indices karstiques est interdit.**

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

ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Les constructions à destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- ∂ exploitation agricole et forestière,
- ∂ le commerce de gros,
- ∂ les industries, entrepôts, centres de congrès et d'exposition.

Les usages, affectations et types d'activités interdits :

- ∂ les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que les véhicules hors d'usage,
- ∂ les carrières,
- ∂ les installations classées soumises à autorisation,
- ∂ le stationnement isolé des caravanes et camping-cars,
- ∂ les garages collectifs de caravanes et camping-cars,
- ∂ les campings et parc résidentiel de loisirs,
- ∂ l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- ∂ le comblement ou remblaiement des dolines et indices karstiques

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ∂ les constructions destinées au commerce et au service, à condition de satisfaire aux exigences de stationnements et de circulation et de posséder une surface inférieure à 200 m² de surface de plancher,
- ∂ les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat (circulation, sécurité, bruit, pollution,…) et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage dans leur environnement,
- ∂ les installations classées soumises à déclaration à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et de répondre aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme,
- ∂ les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée,
- ∂ les zones 1AU devront respecter les densités minimales d'habitat suivantes :
  - ✓ 1AU « les Sangles » 25 logements par hectare
  - ✓ 1AU « Meix Brenet »
    - o site 1 (ouest) : 20 logements par hectare
    - o site 2 (est) : 8 à 10 logements par hectare
  - ✓ 1AU « Quartier Neuf » 10 logements par hectare
  - ✓ 1AU « les Suchaux » 10 logements par hectare
  - ✓ 1AU « la Tanche» 15 logements par hectare
  - ✓ 1AU « Gysperie » 12 logements par hectare

ARTICLE 1AU 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

À l'exception de la zone 1AU du Quartier Neuf, une diversité des formes d'habitat doit être proposée dans chaque zone (individuel, groupé/jumelé, intermédiaire/collectif).

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AU 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour rappel, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'intégralité des règles sont applicables aux terrains issus des divisions projetées.

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES AINSI QU'AUX VOIES PRIVEES OUVERTES À LA CIRCULATION

Champ d'application de la règle : Les règles d'implantation s'appliquent par rapport aux emprises et voies publiques et privées.

Les règles d'implantation s'appliquent à tous points du bâtiment

Limite d'application de la règle :

La hauteur de référence pour le calcul de la distance à l'alignement correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut du faitage ou de l'acrotère.

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 4 mètres.

Dispositions particulières

Une implantation différente est admise :

- pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.),
- le long des voies piétonnes,
- pour des contraintes liées à la forme du parcellaire ou à une orientation favorable à des économies d'énergie.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application de la règle : Les règles d'implantation s'appliquent à tous points du bâtiment

Limite d'application de la règle :

La hauteur de référence pour le calcul de la distance à la limite séparative correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut du faitage ou de l'acrotère.

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites, à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment (d >H/2).

Par ailleurs, dans le volume situé entre la limite séparative et un recul minimum équivalant à la hauteur du bâtiment divisée par 2, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un angle de 45° au-dessus d'une ligne horizontale située à 3 mètres de hauteur mesurée en limite par rapport au niveau du terrain naturel de l'assiette de l'opération (cf. schéma du cône de constructibilité ci-dessous).

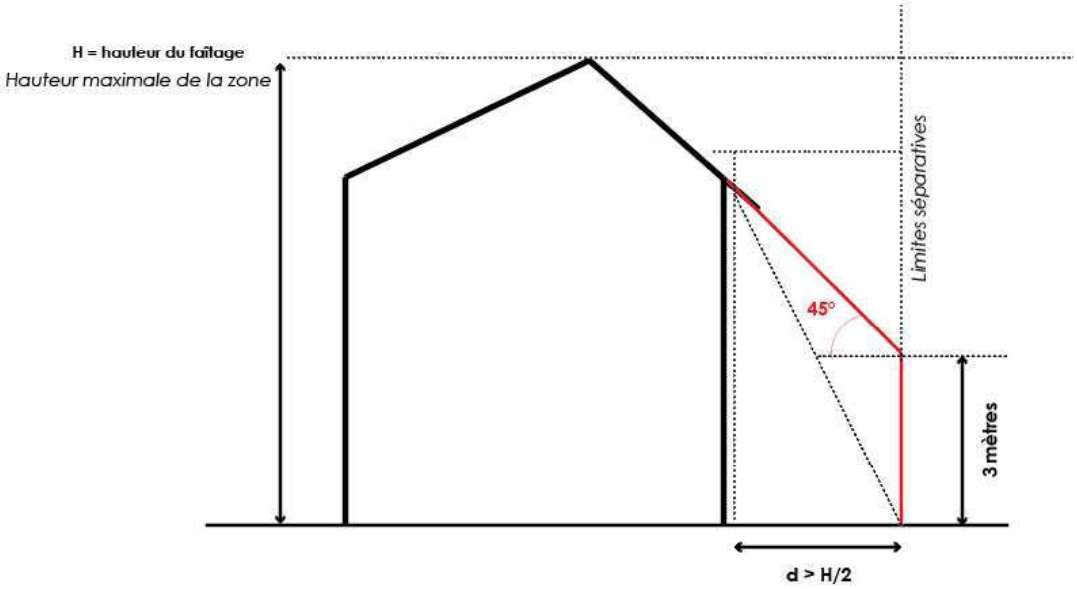

Schéma illustratif : cône de constructibilité en 1AU

Dispositions particulières

- Les piscines non couvertes (y compris la margelle du bassin) devront être implantées à une distance minimale de 3 m de tout point de la limite parcellaire.

4. 3 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application de la règle : La hauteur de référence correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel avant travaux et le faitage de toiture ou la partie haute de l'acrotère.

Limite d'application de la règle : Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation.

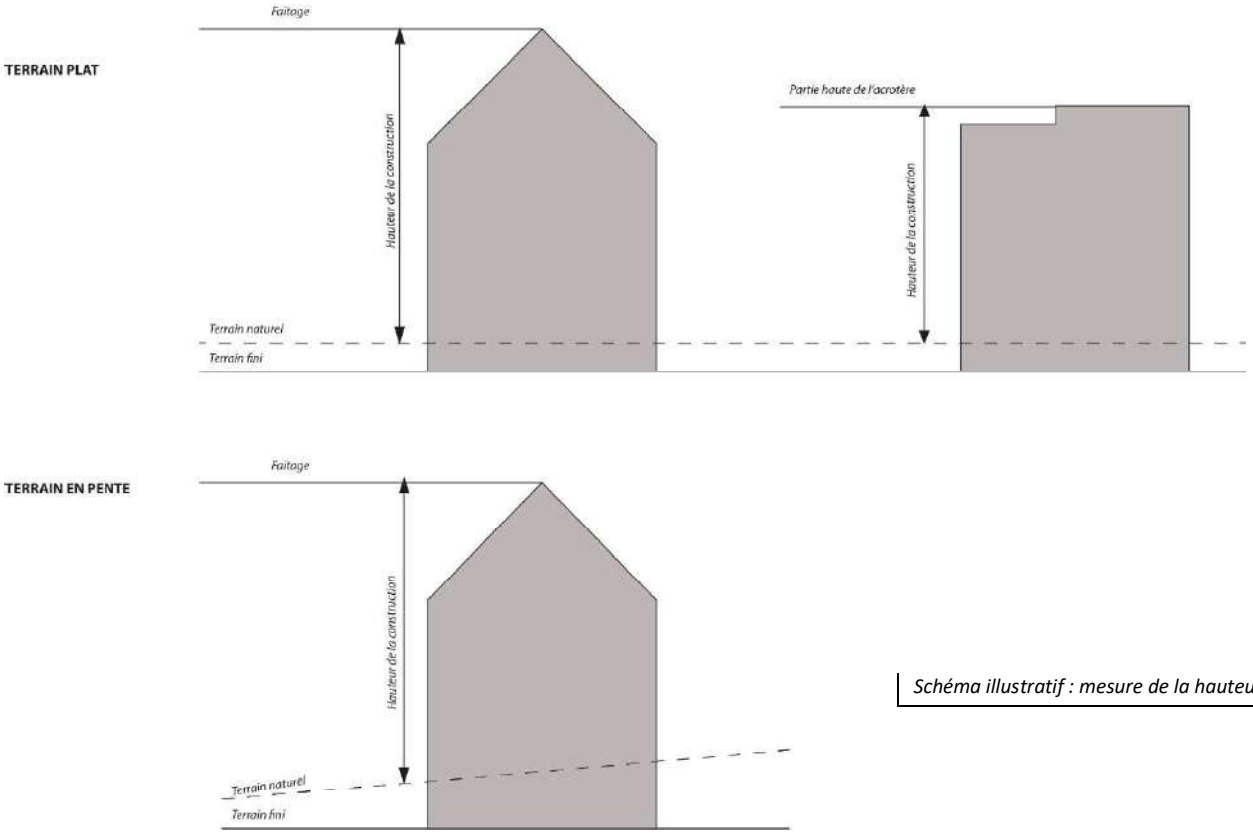

Schéma illustratif : mesure de la hauteur en 1AU

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage.

La hauteur maximale des éoliennes domestiques est fixée à 7 mètres à hauteur de pale.

Dispositions particulières

- En limite séparative, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3 m, sauf si la construction s'adosse à une construction qui dépasse cette hauteur. Dans ce cas, la hauteur s'harmonisera avec celle de la construction mitoyenne.
- Lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 15% et que le terrain est situé en contrebas d'une voie publique ou privée ou d'une emprise publique, la hauteur peut être majorée d'1 mètre.

ARTICLE 1AU 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les couleurs des bâtiments respecteront le nuancier défini par les services de la commune.

Sont interdits :

- les pastiches d'architecture archaïque, étrangère et spécifique à une autre région,
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, tôles non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une couleur,
- l'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement.

Aspect architectural

Toitures

La pente de toiture sera comprise entre 22° et 35°.

Les toitures des constructions d'habitation et leurs annexes seront réalisées dans la gamme des rouges (rouge ancien et rouge nuancé compris). En cas de rénovation partielle d'un ou plusieurs pans, une homogénéité de la couleur de la couverture sera conservée.

Les toitures à un pan sont tolérées pour les constructions annexes et dépendances adossées: appentis, vérandas, abris de jardin, garages. Dans tous ces cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces constructions.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition que leur surface ne représente pas plus de 20% de l'emprise de la construction ; et dans le cas d'annexes n'excédant pas 30 m² d'emprise au sol.

Éclairage des combles

Les châssis, les lucarnes ne doivent pas, par leurs dimensions, proportions et nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions voisines.
La réalisation de lucarnes traditionnelles est autorisée à condition que leur composition architecturale soit proportionnelle à la toiture.

Dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une modification de constructions existantes, les lucarnes et châssis devront être adaptés au style de l'immeuble et disposés en fonction de l'ordonnancement général propre à la façade.

Pour les ouvertures en toitures, les tabatières, les verrières, les fenêtres de toit encastrées au pan de toitures sans saillie sont autorisées à condition que ces dispositifs soient composés avec l'architecture des façades.

Les chiens assis, les outeaux et les lucarnes rampantes et tous autres modèles inadaptés au bâti existant sont interdits. Dans le cas d'une rénovation où le bâtiment possède déjà un des types d'ouvertures interdites citées ci-dessus, il sera permis de reproduire le format déjà existant.

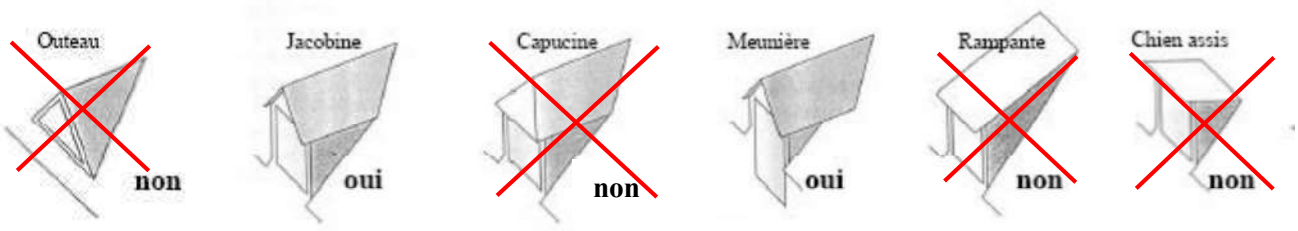

Schéma illustratif : réglementation des ouvertures de toits en 1AU (les exemples autorisés dans le schéma ne sont pas limitatifs)

Façades

Les matériaux, les enduits et les teintes employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local. Ils devront être conformes aux couleurs définies par le nuancier de la commune.

Les enduits de façade devront être adaptés à l'architecture du bâtiment et de l'environnement.

Ouvertures

Le modèle et la nature des matériaux de mise en œuvre des menuiseries ainsi que les systèmes d'occultation des baies devront être adaptés à l'architecture.

Les volets roulants sont autorisés. Les coffrets ne devront pas être visibles extérieurement et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement.

Clôtures

Les clôtures peuvent être soit :

- ∂ constituées d'un mur plein d'une hauteur maximum de 0.80 mètre, surmonté ou non de barrières à claire-voie,
- ∂ constituées d'une haie d'essence locale doublée ou non d'un grillage,
- ∂ constituées d'un grillage.

La hauteur maximale des clôtures donnant sur voie publique est de 1.20 mètre.

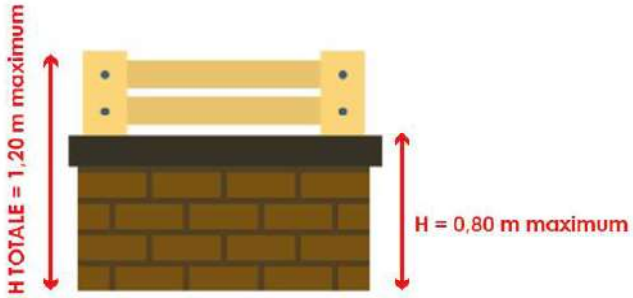

Schéma illustratif : mesure des clôtures donnant sur voie publique en 1AU

La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est de 1.80 mètre.

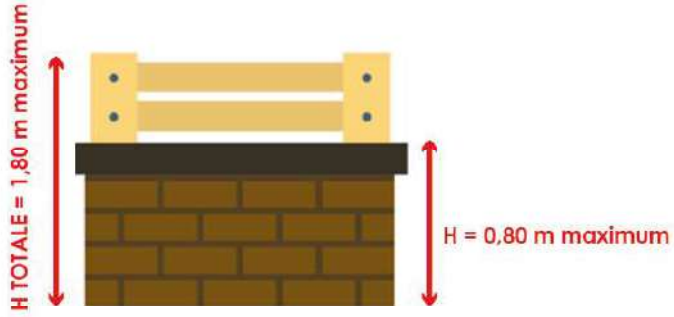

Schéma illustratif : mesure des clôtures sur limite séparative en 1AU

Les clôtures faites de matériaux de fortune (barbelés, tôles etc.) sont interdites, hormis pour un usage agricole.
Les haies seront constituées d'essences végétales choisies parmi celles identifiées dans le guide des plantes locales et haies champêtres du Pays Horloger, annexé au présent règlement.

Dans le respect du Code Civil, les haies de végétaux devront être implantées avec un retrait minimum de 50 centimètres de la limite du terrain.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Divers

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans le mur de la construction.
Les bacs à compost et à ordures, les récupérateurs d'eaux pluviales, les citernes de gaz, ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ou doivent être dissimulés derrière un écran végétal ou une palissade.

Tous les dispositifs techniques seront impérativement intégrés dans la volumétrie des bâtiments et resteront invisibles depuis le domaine public ou feront l'objet d'un aménagement particulier pour en dissimuler l'installation (paraboles, antennes, moteur de climatiseurs, pompes à chaleur, ventouses de chaudière, coffrets relatifs à la distribution des réseaux, éoliennes domestiques, ...) à l'exception des panneaux solaires dont l'installation reste dépendante de l'orientation mais qui devront toutefois satisfaire à la meilleure intégration possible.

ARTICLE 1AU 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Plantations

Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. A défaut elles pourront être remplacées par des essences locales.

Les projets d'aménagement devront respecter les principes de création d'espaces verts et d'aménagement paysager des OAP.

Sur chaque parcelle, au moins 1 arbre doit être planté par tranche de 200 m² d'espaces libres.

Une surface minimum à hauteur de 30% de l'unité foncière support du projet sera réservée à des espaces verts, pouvant comprendre des espaces plantés, engazonnés, pavés ou sablés.

Les haies seront constituées d'essences végétales choisies parmi celles identifiées dans le guide des plantes locales et haies champêtres du Pays Horloger, annexé au présent règlement.

La hauteur maximale des arbres est fixée à 9 mètres au point le plus haut.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être plantées avec au moins un arbre de haute tige pour 100 m² pour les opérations de réalisation d'habitations collectives.

L'occupation et l'utilisation du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc…).

ARTICLE 1AU 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies et emprises publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols. La réalisation de places de stationnement non imperméabilisées est conseillée.

Caractéristique

Pour tout établissement privé ou public autre que les habitations, ces espaces doivent:

- être suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de la construction sur la parcelle,
- être aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Stationnement pour véhicules motorisés

Pour les habitations, il doit être aménagé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de **2 places par logement** dont 1 place couverte et close et 1 place à l'extérieur.

Tout dépassement de chaque tranche de 50 m² ne sera pris en compte qu'à partir de 10 m² supplémentaires :

Ex : 59 m² = 2 places
Ex : 61 m² = 2 places
Ex : 111 m² = 3 places
Ex : 161 m² = 4 places

Il sera également aménagé 1 place visiteur par logement pour tout projet de plus de 4 logements.

Pour les commerces et services, il sera demandé 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher réservé à l'accueil du public, avec un minimum de 2 places. Une place sera due pour chaque nouvelle tranche commencée.

Stationnement pour vélos

Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble projeté doit être réalisé par des installations propres, en dehors des voies publiques.

Quand les places sont intégrées à la construction, le local dédié aux cycles doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

L'espace de stationnement pour les vélos doit être sécurisé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment de manière à être facilement accessible.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il devra être prévu au moins un emplacement de stationnement vélo pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions de bureaux, le nombre d'emplacement de stationnement vélo devra être adapté au trafic lié à la construction.

Pour les travaux/modifications de constructions existantes

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction d'habitation existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.

En cas de transformation d'un garage en logement ou d'une place de stationnement en logement, la ou les places supprimées seront recréées sur la parcelle ou sur l'unité foncière en plus de celles à créer pour les nouveaux logements.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

L'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique.

Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées et publiques, y compris les impasses, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Il devra être prévu un espace de stockage pour la neige dans chaque opération d'aménagement (pièce n°3 du PLU).

Dans les voies se terminant en impasse, une plateforme de retournement doit être réalisée à leur extrémité, de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Dans ce cas et sous réserve de possibilités techniques, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé pour connecter l'impasse au réseau de rues existant.

Le tracé des voieries devra être conforme aux principes affichés dans les OAP (pièce n°3 du PLU).

ARTICLE 1AU 9 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle à vocation d'habitation, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

- Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement de la Communauté de Communes du Val de Morteau, applicable sur le territoire de la commune.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

- Eaux pluviales

Tout rejet des eaux pluviales avec les eaux usées est interdit.
Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle sauf si le terrain ne le permet pas. Dans ce cas, le pétitionnaire devra fournir une étude démontrant que le terrain est impropre à l'infiltration des eaux de pluie et que le réseau d'eau pluviale peut supporter un raccordement supplémentaire.

Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées et conforme au règlement de la Communauté de Communes du Val de Morteau en la matière, dès qu'il sera adopté.

Ordures ménagères et tri sélectif

Dans le cas de réalisation d'habitations collectives, les constructions nouvelles ont l'obligation d'avoir un local, sur emprise privée, pour les conteneurs et une aire de stockage en bordure de chaussée d'une superficie suffisante pour recevoir les conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères et de tri sélectif.

Dans le cadre d'opération de plus de 4 logements, la mise en place d'espaces privés dédiés au compostage est conseillée.

Pour les opérations d'habitat collectif ou groupé, un espace de stockage pour déneigement doit être prévu sur la parcelle en dehors des espaces publics.

Autres réseaux

Les branchements électriques, de fibre optique, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, ils emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et ils seront peints dans le ton des façades qu'ils traversent.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation devront prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres…) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.