DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE correspond à une zone urbaine mixte où les équipements, commerces, services et loisirs prédominent. Les habitations y sont autorisées sous conditions.

COMPOSITION DE LA ZONE

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

Des emplacements réservés, identifiés et localisés sur le règlement graphique, en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.

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 UE 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- **exploitation agricole et forestière,**
- **i**ndustrie.

Les usages, affectations et types d'activités interdits :

- les carrières,
- 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 UE 2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts de matériaux s'ils sont associés à un bâtiment d'une activité économique,
- les constructions d'habitation à condition qu'elles soient intégrées dans un bâtiment d'activités et nécessaires au gardiennage dans la limite d'un logement par entreprise, la superficie du logement ne devant pas être supérieure à 50 m²,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et de répondre aux besoins des habitants,
- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée,
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un « ***élément du patrimoine protégé*** » (Pièce n°4.8 du PLU), dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, ou dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

En **secteur de PAPAG** délimité au règlement graphique (Pièce n°4.2 du PLU), les extensions des bâtiments existants sont autorisés mais ne devront pas représenter plus de 20 m² de surface de plancher.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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.

3.1 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 5 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.),
- pour des contraintes liées à la forme du parcellaire ou à une orientation favorable à des économies d'énergie.

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres. En cas d'implantation en limite publique, un débord sur l'emprise publique est permis si la circulation des PMR est conservée et après accord du gestionnaire du domaine.

3.2 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 nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants dans le quartier.

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 de 4 mètres, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un angle de 45° au-dessus d'une ligne horizontale située à 4 mètres de hauteur mesurée en limite par rapport au niveau du terrain naturel de l'assiette de l'opération.

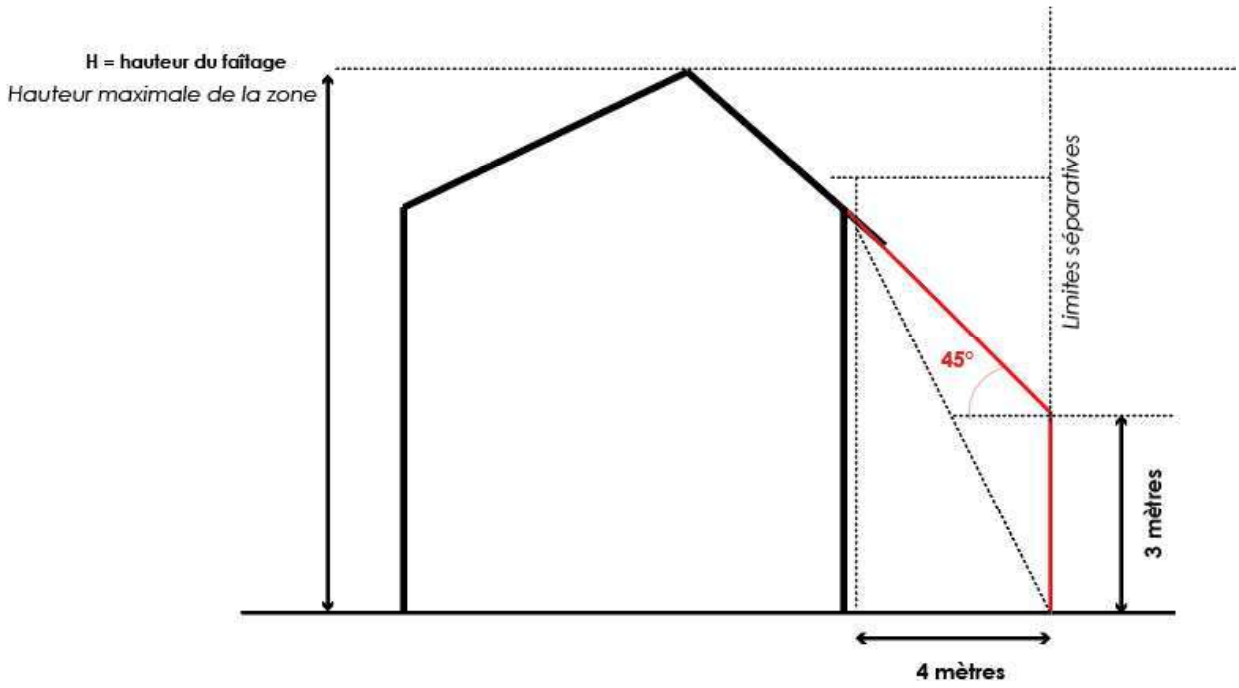

Schéma illustratif : mesure du retrait par rapport à la hauteur en UE

Dispositions particulières

Les constructions qui ne dépassent pas 3 mètres de hauteur peuvent s'implanter en limite séparative. Si la construction s'adosse à une construction qui dépasse cette hauteur, la hauteur pourra s'harmoniser avec celle de la construction mitoyenne.

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres.

Une hauteur différente pourra être admise pour les constructions et installations d'équipement d'intérêt collectif et services publics nécessaires au fonctionnement des collectivités sous réserves d'une justification technique motivée.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière qu'entre les constructions les conditions de sécurité, d'hygiène, d'ensoleillement et d'entretien soient respectées.

3.4 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.

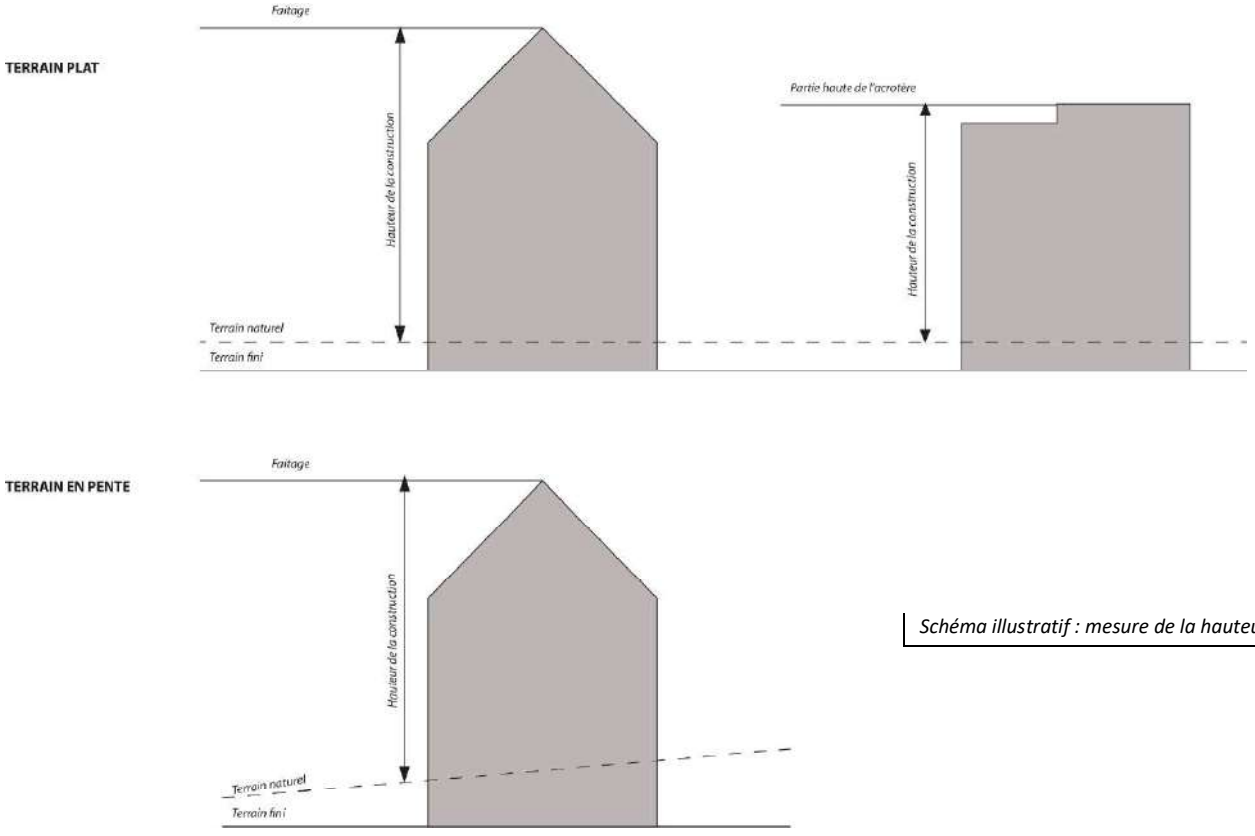

Schéma illustratif : mesure de la hauteur en UE

Dispositions générales

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 12 mètres maximum

Dispositions particulières

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.

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « ***élément du patrimoine protégé***» (Pièce n°4.8 du PLU) reporté au règlement graphique du PLU (pièce n°4.2 du PLU), doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec l'élément identifié au titre de la loi paysage.

ARTICLE UE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'architecture des nouvelles constructions devra présenter une simplicité de volume facilitant l'intégration de tous projets dans le paysage naturel et bâti.

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

Toitures

Les pentes de toit seront comprises entre 10° et 35°.
Les teintes de toiture pour les constructions à usage professionnel, tels que les ateliers, hangars, doivent présenter un aspect compatible avec l'environnement.

Les toitures seront à 2 pans.
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.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées sous conditions d'une intégration soignée au regard du paysage et du patrimoine.

Façades et bardages

Les façades seront réalisées dans des teintes en harmonie avec le bâti environnant ou traditionnel.
Elles devront être conformes aux couleurs définies par le nuancier de la commune.

Les bardages métalliques seront de teinte assez soutenue.

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 peinture est interdit.

Clôtures

Les clôtures seront composées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

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.

Élément du patrimoine

Dans le cas d'un « ***élément du patrimoine protégé***» (Pièce n°4.8 du PLU) reporté au règlement graphique (Pièce

n°4.2 du PLU), à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément ou d'être nécessaire à son fonctionnement, sont interdites :

- les modifications et/ou suppressions :
  - des dimensions, formes et positions des percements,
  - de la hiérarchie des niveaux de façade et de sa ponctuation par la modénature,
  - des éléments en saillie ou en retrait.
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

Les menuiseries ou ferronneries d'un « ***élément du patrimoine protégé*** » (Pièce n°4.8 du PLU) reporté au règlement graphique (Pièce n°4.2 du PLU), ne pouvant être restaurées doivent être remplacées en respectant au mieux les dimensions, profils, décompositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque.

Divers

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 UE 5 - 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.

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

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.

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

ARTICLE UE 6 – 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 livraison et de service de l'établissement et de son personnel 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

Il devra être prévu pour les activités autorisées (bureaux, services, commerces et loisirs), une place de stationnement pour 15 m² de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve) dédiée à l'accueil du personnel et du public.

Par ailleurs, il est exigé une place de stationnement pour le logement de gardiennage autorisé à l'article 2.

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.

Le stationnement des vélos doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 7 - 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

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.

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.

ARTICLE UE 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination, requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable et équipée, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

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).
Les eaux usées non domestiques devront subir un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'eaux usées communal, rejet devant être expressément autorisé par l'autorité gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales

Tout rejet des eaux pluviales avec les eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales devront être dépolluées avant leur rejet dans le réseau collectif.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

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'eaux pluviales peut supporter un raccordement supplémentaire.

Le dimensionnement des aménagements et ouvrages nécessaires au stockage et à la gestion des eaux pluviales 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

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.
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 ils traversent.

Les constructions principales 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.