

Plan Local d'Urbanisme

Modification

2. Règlement modifié

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION

DATE : JUILLET 2011



Plan local d'Urbanisme

Révision du P.O.S.

1-3 Règlement

- Cahier de prescriptions architecturales
- Normes de stationnement
- Emplacements réservés

- CONSULTATION DES SERVICES
- ENQUETE PUBLIQUE
- APPROBATION

DATE : 20 JAN. 2006





Plan local d'Urbanisme

Révision du P.O.S.

1-3 Règlement

- **Cahier de prescriptions architecturales**
- **Normes de stationnement**
- **Emplacements réservés**

- CONSULTATION DES SERVICES
- ENQUETE PUBLIQUE
- APPROBATION

DATE : 20 JAN. 2006



— COMMUNE DE GRANDVILLARS —

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I — DISPOSITIONS GENERALES	p.2
<hr/>	
TITRE II — DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES	p.8
• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	P.8
• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	P.15
• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	p.22
• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	p.29
• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	p.36
TITRE III — DISPOSITIONS RELATIVES AUX AUTRES ZONES	p.43
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE - ZONES AU	p.43
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES - ZONES A	p.55
• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES - ZONES N	p.61
<hr/>	
ANNEXE I — CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	p.66
ANNEXE II — NORMES DE STATIONNEMENT	p.83
ANNEXE III — EMBLEMES RESERVES	p.87

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-4, R.123-9, R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 — CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de GRANDVILLARS.

ARTICLE 2 — PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

2.1. — Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues au Chapitre I du Code de l'Urbanisme (articles R.111-1 à R.111-27), à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et de l'article R.111-21 qui restent applicables.

2.2. — Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol figurent en annexe du plan local d'urbanisme.

2.3. — Vestiges archéologiques :

Procédures administratives et financières applicables en matière d'archéologie préventive : loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, modifiée par la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003, et le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 (décret abrogeant celui du 16 janvier 2002).

Le Préfet de région détermine par arrêté des zones géographiques à l'intérieur desquelles certains travaux soumis à autorisation ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde des éléments du patrimoine archéologique.

La saisine du Préfet de région est obligatoire pour tous les dossiers relatifs :

- aux travaux dont la réalisation est subordonnée à un permis de construire, à un permis de démolir, à une autorisation d'installations ou de travaux divers, à une autorisation de lotir, à une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté (Z.A.C.), en application des articles R.311-7 et suivants du Code de l'urbanisme,
- à la réalisation de Z.A.C. créées conformément à l'article L.311-1 du Code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- aux opérations de lotissements (articles R.315-1 et suivants du Code de l'urbanisme),

- aux travaux soumis à déclaration préalable (article R. 442-3-1 du Code de l'Urbanisme),
- aux aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact,
- aux travaux sur des immeubles classés au titre des monuments historiques.

L'arrêté du 25 août 2003, pris par le Préfet de la Région Franche-Comté, dispose que « la commune de Grandvillars possède un potentiel archéologique important, avéré dès la période protohistorique (tombe à char de l'âge de fer), principalement durant l'époque romaine avec des indices probables de voies et la présence de plusieurs installations et aux époques plus récentes avec notamment un cimetière utilisé du VI^e au XVII^e siècle et une motte castrale ».

Champ d'application et seuil de la saisine (article 2 de l'arrêté)

• « *Lorsqu'ils concernent des sites archéologiques dont l'existence a été signalée au maire en 2002, dans le cadre du porter à connaissance pour la révision du P.L.U., tous les travaux, quelle que soit la surface du terrain d'assiette de l'opération, dont la réalisation est subordonnée :*

- *à un permis de construire,*
- *à un permis de démolir,*
- *à une autorisation d'installations ou de travaux divers,*

doivent faire l'objet d'une saisine du préfet de région sous la forme d'une transmission du dossier de demande complet à la Direction Régionale des Affaires Culturelles. »

• « *Sur le reste de la commune, tous les travaux dont la réalisation est subordonnée aux mêmes autorisations que celles indiquées précédemment et pour lesquelles la surface du terrain d'assiette de l'opération est supérieur à 500 m² doivent faire l'objet d'une saisine dans les mêmes formes. »*

Il est rappelé que la saisine du préfet de région, pour les cas prévus à l'article 2, est complémentaire et non pas exclusive de celle qui vaut, pour toute commune, quel que soit le lieu et la dimension du projet, pour les opérations citées à la page précédente.

Enfin, en application du titre III de la loi du 27 septembre 1941, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique, de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (adresse postale : 7, rue Charles Nodier – 25043 BESANCON Cedex – 03.81.65.72.00) soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L. 322-1 et L. 322-2 du Code Pénal.

2.4. — Lotissements :

- Les documents du lotissement doivent être conformes aux règles d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Si, par la suite, des modifications de ces règles interviennent, les rendant incompatibles avec les documents du lotissement, ceux-ci continuent à s'appliquer. Ce sont les dispositions les plus sévères qui s'appliquent.

Ce système, ne facilitant pas la cohérence des règles d'urbanisme applicables à l'intérieur des lotissements, l'article L. 315-4 du Code de l'urbanisme (légèrement remanié par la loi S.R.U.), prévoit la possibilité, lorsque l'approbation d'un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols aura été prononcée postérieurement à une autorisation de lotissement, de modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme.

Ce dispositif ne s'applique qu'aux lotissements « anciens » créés antérieurement à la loi du 14 mars 1919.

- Les lotissements approuvés depuis plus de 10 ans voient leur règlement s'effacer au profit des dispositions réglementaires du P.L.U. (article L. 315-2-1 du Code de l'urbanisme), sauf si une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique

Dans les deux hypothèses, la décision de l'autorité compétente est prise après enquête publique et délibération du conseil municipal.

ARTICLE 3 — DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comprend :

3.1. — Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2.

La zone UA se caractérise par un habitat dense, renforcé par la présence d'activités commerciales.

On distingue deux secteurs :

- **le secteur UAa** correspond au centre ancien de Grandvillars.
- **le secteur UAb** est celui de la Place de la Résistance, entourée par ses maisons, souvent mitoyennes et plus hautes que celles situées dans le secteur UAa.

La zone UB mérite d'être densifiée, puisqu'elle comporte un habitat beaucoup plus lâche. Elle se situe autour de la zone UA et s'étire le long de la RN 19, au sud de la voie ferrée, en direction de Joncherey.

Le secteur UBa a vocation d'accueillir une surface commerciale.

La zone UC rassemble les cités ouvrières, qui caractérisent avec les anciens bâtiments industriels, le paysage urbain de Grandvillars.

On distingue deux secteurs, qui correspondent à deux typologies différentes en fonction notamment de la hauteur des constructions :

- **UCa** : les cités alsaciennes, au nord de la voie ferrée, accompagnées des cités rue de la Combe et du Bois Lachat (constructions basses),
- **UCb** la cité Migeon et la cité Blanche, situées au sud de la RN 19 (constructions plus hautes).

La zone UD est dominée par l'habitat pavillonnaire, plus récent. Elle rayonne autour des autres zones urbaines ; c'est la plus éloignée du centre ancien. On note un secteur particulier, "Rue des Creux", où l'habitat pavillonnaire cohabite avec quelques cités.

La zone UY est destinée à l'accueil des constructions à usage d'activités. Elle comporte **un secteur UYf**, réservé aux installations ferroviaires.

3.2. — Les autres zones peu ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3, ce sont :

Les zones AU d'urbanisation future :

- zone AU "Champs de la Fosse"
- zone AU "Malpommier"
- zone AU "Les Sillons"
- zone AU "Sur la Prosse"
- Zone AU "Château Kléber"
- Zone AU "Les Grands Champs"

Les zones AU comprennent plusieurs secteurs :

- **le secteur AUL** est une zone de loisirs à aménager ; elle correspond au "complexe sportif", abritant les terrains de football, de tennis..., au sud de la RN 19 ;
- **le secteur AUi**, "Les Grands Sillons", qui constitue une zone d'activités à aménager ;
- **le secteur AUv**, est réservé à l'accueil des gens du voyage.

Les zones A regroupent les terres agricoles, dont la vocation est confirmée.

Les zones N zones de protection :

- du paysage (berges boisées, haies, bosquets, vergers, étangs et vallées humides)
- des espaces boisés (classés à conserver et à protéger)
- et des espaces naturels à protéger.

La zone N comprend **un secteur Na**, qui accueille la station d'épuration, et **deux secteurs NL**, l'un est réservé à la zone de loisirs de l'Étang des Forges et l'autre aux activités de pêche de l'étang communal "des deux anciens", situé au nord de la voie ferrée.

3.3. — Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés en annexe du présent règlement : "Liste des emplacements réservés".

3.4. — Les espaces boisés classés à conserver et à créer figurent aux plans de zonage sous un quadrillage spécifique ; ils sont protégés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ils concernent les espaces forestiers, les haies, bosquets et vergers à conserver.

ARTICLE 4 — ADAPTATIONS MINEURES

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme dispose : *"Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes"*.

S'agissant des règles de fond, le juge considère que l'adaptation n'est légale que si elle est indispensable pour que le projet puisse être autorisé. Elle doit en outre être justifiée par l'un au moins des trois motifs prévus. L'adaptation ne sera considérée comme « mineure » que si l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, ce qui limite considérablement les possibilités de recours à cette procédure.

ARTICLE 5 — TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Il s'agit de travaux sur des constructions existantes édifiées sur la base d'une autorisation régulière ou devenue définitive et qui ne sont pas conformes aux règles d'urbanisme en vigueur, notamment parce que ces règles ont pu évoluer depuis leur édification.

Dans cette hypothèse, le permis de construire ne peut-être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 — SINISTRES

En toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme.

Cette disposition équivaut à une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit. Lorsque le projet est différent de la construction sinistrée (volume inférieur ou déplacement du projet de quelques mètres), il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article L.111-3 qui visent à préserver des droits acquis.

Le projet sera donc apprécié compte tenu des règles d'urbanisme en vigueur lors de la reconstruction.

En zones non constructibles, la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dans le respect des règles applicables en zone urbaine (pour un bâtiment de même usage et pour un volume identique).

ARTICLE 7 — VOIES BRUYANTES (secteurs affectés par le bruit)

En toutes zones, dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (voies bruyantes classées par l'arrêté préfectoral n° 149 du 17 mars 1999), s'appliquent des prescriptions particulières d'isolement acoustique aux bâtiments d'habitation, de part et d'autre de la voie classée, sur un secteur de :

- 100 m pour la RN 19, classée catégorie 3,

- 250m pour la Nouvelle RN 19, classée catégorie 2.

Ce classement détermine l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs.

Cette obligation (considérée comme une norme de construction) figure sous une trame placée sur l'axe de la voie ; elle est reportée sur un plan annexe aux plans de zonage.

ARTICLE 8 — PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION (P.P.R.I.)

Les dispositions du P.P.R.I. du Bassin de l'Allaine et de ses affluents sont en cours d'étude. L'arrêté préfectoral n°496 du 1^{er} mars 2002 prescrit l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles inondations pour 14 communes du bassin de l'Allaine, dont fait partie Grandvillars.

Ces dispositions, une fois établies, auront valeur de servitudes d'utilité publique, et, à ce titre, elles figureront à cette annexe fournie par les services de l'Etat (plan et pièce écrite). Les dispositions de ce plan peuvent comporter des obligations plus rigoureuses que le présent règlement.

Le P.P.R.I. délimite les zones exposées aux risques prévisibles et les zones non exposées aux risques mais où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations pourraient les aggraver ou en provoquer de nouveaux.

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

— DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA —

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA se caractérise par un habitat dense, renforcé par la présence d'activités commerciales.

On distingue deux secteurs :

- **le secteur UAa**, qui correspond au centre ancien de Grandvillars ;
- **le secteur UAb** est celui de la Place de la Résistance, entourée par ses maisons, souvent mitoyennes et plus hautes que celles situées dans le secteur UAa.

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

Rappel : Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et à déclaration, l'édification de clôtures (article R. 441-1 du même code).

ARTICLE UA 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1. — L'implantation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

1.2. — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.

1.3. — Les stations-service.

1.4. — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.

1.5. — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules,... (à l'exception des réserves de gaz, fuel nécessaires) portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

1.6. — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article UA2.

1.7. — Les terrains de camping et caravanage, et le stationnement des caravanes isolées pendant plus de 3 mois par an consécutifs ou non.

1.8. — L'implantation des boîtes de nuit-discothèques.

1.9. — Les garages isolés.

1.10. — Les antennes relais de téléphonie mobile (impact paysager).

ARTICLE UA 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. — Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions soumises à déclaration, à condition :

2.1.1. — qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (laveries, boulangeries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures d'immeubles existants, chaufferies, etc...).

2.1.2. — que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ainsi que pour éviter les risques d'incendie et leur propagation.

2.2. — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).

2.3. — Les garages seront intégrés ou accolés au bâtiment principal, et limités à un par parcelle bâtie.
Les garages accolés comporteront un maximum de 3 places.

2.4. — Les autres dépendances (abris de jardin...) seront limitées à 12 m² de surface hors œuvre et à une par parcelle bâtie.

2.5. — Dans tous les logements collectifs, doit être prévu un local réservé aux poubelles (3 conteneurs) ; ce local sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

2.6. — Toute démolition est soumise à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 — ACCES ET VOIRIE

3.1. — Accès

3.1.1. — En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer, sur les fonds de ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du Code Civil).

3.1.2. — Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).

3.1.3. — Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques et de randonnée.

3.1.4. — Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositifs imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

3.1.5. — Sur certaines sections de voies importantes, l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.

3.1.6. — Les groupes de 2 garages et plus doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

3.1.7. — Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire ne peut avoir plus d'un accès par la voie qui la borde.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie supérieure à 40 mètres, la création d'un deuxième accès sur celle-ci pourra être autorisée sous réserve des dispositions énoncées aux paragraphes 3.1.3. à 3.1.6.

3.2. — Voirie

Les constructions et installations autorisées en zone UA doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

ARTICLE UA 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. — Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. — Assainissement

4.2.1. — Toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée en séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées) au réseau collectif.

4.2.2. — Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les fossés des voies ou dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.3. — Pour les effluents provenant des activités autorisées à l'article UA 2, l'autorisation de branchement au réseau collectif pourra être subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.4. — Le règlement du "*zonage d'assainissement*" imposé par la Loi sur l'Eau se substituera à cet article 4.2 dès qu'il sera approuvé.

4.3 — Electricité, gaz, téléphone et télédistribution

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

4.4. — Antennes

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

ARTICLE UA 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. — Dans le secteur UAa, les constructions ayant façade sur rue devront être édifiées :

- soit à la limite d'emprise publique pour tout ou partie de leur façade,
- soit à l'alignement de fait (des constructions existantes).

Si une partie de la façade sur rue d'une habitation est édifiée en retrait de la limite d'emprise publique, ce retrait ne peut excéder 10 m par rapport à cette limite.

6.2. — Dans le secteur UAb, les constructions ayant façade donnant sur la place de la Résistance, devront être édifiées à la limite de l'emprise publique.
Les autres façades respecteront un recul de 2 à 6 m de l'emprise publique.

6.3. — Des implantations différentes ou en organisation discontinue sont possibles :

6.3.1. — Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble (lotissement, habitations groupées, rénovation, restauration).

6.3.2. — Pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.4. — Les abris de jardin seront, implantés en 2^e ligne ou en fond de parcelle, et dans la mesure du possible, non perceptibles de la voie publique.

6.5. — Un garage jouxtant l'habitation ne pourra s'implanter à l'alignement de la voie, il respectera un recul minimum de 5 m.

6.6. — Les piscines extérieures s'implanteront à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

6.7. — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

ARTICLE UA 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. — Les façades sur rue devront former un front bâti continu sur une au moins des deux limites séparatives.

L'accès à aménager dans le cas d'un seul appui est de 3 m.

7.2. — Les constructions en 2^e ligne :

- respecteront un recul de 3 m,

- pourront s'implanter en limite séparative, lorsqu'il s'agira de bâtiments d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout du toit.

7.3. — Les piscines extérieures s'implanteront à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

7.4. — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite.

ARTICLE UA 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

— Espace minimum

Les constructions seront soit contiguës, soit implantées à un minimum de 4 m, pour les constructions à usage d'habitation (recul compté à partir de tout point du bâtiment).

ARTICLE UA 9 — EMPRISE AU SOL

9.1. — L'emprise au sol autorisée pour toutes les surfaces bâties (balcons exclus) ne peut excéder :

- dans le secteur **UAa** : 80 % de l'unité foncière, pour toutes les constructions,
- dans le secteur **UAb** :
 - 60% de l'unité foncière, pour les bâtiments à usage d'habitation,
 - 80% de l'unité foncière, pour les bâtiments à usage d'activités.

ARTICLE UA 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. — En secteur **UAa**, les constructions comporteront :

- au moins R+1 (un rez-de-chaussée et un niveau droit de construction),
- au plus R+2+C (un rez-de-chaussée, deux niveaux droits et un niveau de combles).

En tout état de cause, la hauteur maximum est de 9 m à l'égout du toit.

10.2. — En secteur **UAb**, les constructions comporteront :

- au moins R+2 (un rez-de-chaussée et deux niveaux droits),
- au plus R+3+C (un rez-de-chaussée, trois niveaux droits et un niveau de combles).

En tout état de cause, la hauteur maximum est de 12 m à l'égout du toit.

10.3. — Les sous-sols sont interdits.

ARTICLE UA 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales (en annexe I du présent règlement).

ARTICLE UA 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

12.2. — Le nombre de places de stationnement est défini à l'annexe II "Normes de stationnement" en fin de règlement.

ARTICLE UA 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. — Les surfaces libres de toute construction (à l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines) devront être traitées en

espaces verts, plantées d'arbres ou d'arbustes d'essence locale. On privilégiera les essences fruitières régionales.

- 10 % au moins du terrain doit être aménagé en espace vert planté.

13.2. — Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins de haute tige pour 4 places (regroupés autour d'un complexe de stationnement). Cette disposition s'appliquera aux constructions collectives et à usage d'activités ou d'équipements.

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour mémoire :

• *Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m² de sol.*

- Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UA.

— DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB —

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB se situe autour de la zone UA et s'étire le long de la RN 19, au sud de la voie ferrée, en direction de Joncherey.

Elle est appelée à être densifiée, puisqu'elle comporte un habitat beaucoup plus lâche.

Le bâti est disparate : fermes, maisons individuelles communes, maisons de caractère, immeubles de ville, bâtiments publics...

Les façades sont généralement tournées vers la rue mais les reculs par rapport à la voie sont très variables.

Le secteur UBa est réservé à l'accueil d'une activité commerciale (supermarché et station-essence)

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

Rappel : Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et à déclaration, l'édification de clôtures (article R. 441-1 du même code).

ARTICLE UB 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1. — L'implantation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf en UBa.

1.2. — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.

1.3. — Les stations-service, sauf en UBa.

1.4. — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.

1.5. — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, des vieux véhicules,... (à l'exception des réserves de gaz, fuel nécessaires) portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

1.6. — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article UB2.

1.7. — Les terrains de camping et caravanage, et le stationnement des caravanes isolées pendant plus de 3 mois par an consécutifs ou non.

1.8. — L'implantation des boîtes de nuit-discothèques.

1.9. — Les antennes relais de téléphonie mobile (impact paysager).

ARTICLE UB 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. — Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions soumises à déclaration (et à autorisation en secteur UBa), à condition :

2.1.1. — qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (laveries, boulangeries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures d'immeubles existants, chaufferies, etc...).

2.1.2. — que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ainsi que pour éviter les risques d'incendie et leur propagation.

2.2. — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).

2.3. — Les dépendances, dans la mesure où elles sont intégrées au bâtiment principal ou regroupées dans une même construction.

2.4. — Les garages en bande, dès lors qu'ils s'implantent en 2^e ligne et qu'ils sont non perceptibles de la voie publique.

2.5. — Dans tous les logements collectifs, doit être prévu un local réservé aux poubelles (3 conteneurs) ; ce local sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 — ACCES ET VOIRIE

3.1. — Accès

3.1.1. — En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer, sur les fonds de ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du Code Civil).

3.1.2. — Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).

3.1.3. — Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques et de randonnée.

3.1.4. — Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositions imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

3.1.5. — Les groupes de 2 garages et plus doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

3.1.6. — Sur certaines sections de voies importantes, l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.

3.1.7. — Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire ne peut avoir plus d'un accès par la voie qui la borde.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie supérieure à 40 mètres, la création d'un deuxième accès sur celle-ci pourra être autorisée sous réserve des dispositions énoncées aux paragraphes 3.1.3. à 3.1.5.

3.2. — Voirie

3.2.1. — Les constructions et installations autorisées en zone UB doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. — Prescriptions générales pour voies en impasse :

S'il s'agit d'assurer la desserte d'une construction en deuxième ligne, la largeur minimale de chaussée de la voirie ou de la servitude à créer sera de 3 m.

Les voies en impasse, desservant 4 habitations ou plus, comporteront, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, ou tout autre dispositif permettant de faire demi-tour. Elles présenteront les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur de chaussée : 5 m
- largeur d'emprise : 6 m

ARTICLE UB 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. — Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. — Assainissement

4.2.1. — Toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée en séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées) au réseau collectif.

4.2.2. — Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les fossés des voies ou dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.3. — Pour les effluents provenant des activités autorisées à l'article UB 2, l'autorisation de branchement au réseau collectif pourra être subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.4. — Le règlement du "*zonage d'assainissement*" imposé par la Loi sur l'Eau se substituera à cet article 4.2 dès qu'il sera approuvé.

4.3 — Electricité, gaz, téléphone et télédistribution

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

4.4. — Antennes

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

ARTICLE UB 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. — **Le long de la RN 19**, les bâtiments principaux seront implantés à une distance minimale comprise entre 2 et 10 m par rapport à l'emprise publique.

6.2. — **Sur les autres voies**, les constructions seront édifiées à une distance minimale comprise entre 2 et 6 m par rapport à l'emprise publique.

6.3. — Des implantations différentes ou en organisation discontinue sont possibles :

6.3.1. — Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble (lotissement, habitations groupées, rénovation, restauration).

6.3.2. — Pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3.3. — Lorsque le bâtiment s'implante en 2ème ligne par rapport à la voie.

6.4. — Les garages et autres dépendances non habitables seront de préférence intégrés au bâtiment principal. Dans le cas contraire, ils s'implanteront en deuxième ligne ou en fond de parcelle.

6.5. — Un garage jouxtant l'habitation ne pourra s'implanter à l'alignement de la voie, il respectera un recul minimum de 5 m.

6.6. — Pour les constructions individuelles, on exigera d'aménager un espace réservé au stationnement pour un véhicule hors clôture, de manière à éviter tout empiétement sur le domaine public. Cet espace sera aménagé et entretenu.

6.7. — Les piscines extérieures s'implanteront à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

6.8. — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

ARTICLE UB 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. — Les constructions doivent être implantées à 3 m minimum de la limite séparative.

7.2. — Les bâtiments d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout du toit pourront s'implanter à moins de 3 mètres et jusqu'en limite séparative.

7.3. — L'implantation de piscines extérieures est autorisée à 2 m minimum des limites séparatives (margelles comprises).

7.4. — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite.

ARTICLE UB 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. — Espace minimum

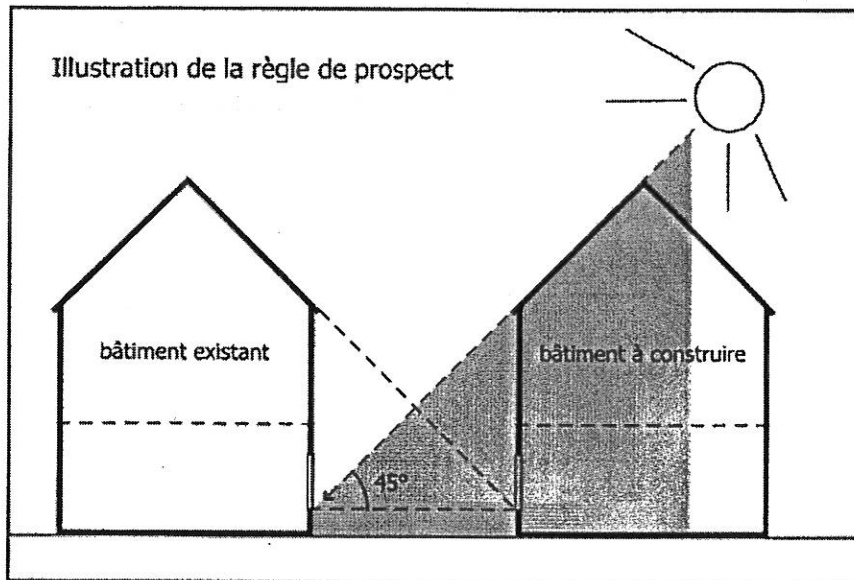
Le recul minimum imposé entre deux bâtiments non contigus est de :

- 8 m entre deux constructions à usage d'habitation ou d'activités,
- 4 m entre une habitation ou activité et une dépendance (garages ou autres) ;

8.2. — La distance minimale entre une habitation et des garages ayant leur accès face à celle-ci est de 6 m.

8.3. — Prospect

Les baies éclairant les pièces d'habitation ou les locaux affectés à des postes permanents de travail ne doivent être masquées par aucun écran vu sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal, calculé à l'appui de la baie.



ARTICLE UB 9 — EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol autorisée pour toutes les surfaces bâties (balcons exclus) ne peut excéder :

- 50 % de l'unité foncière, pour toutes les constructions.

ARTICLE UB 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. — Hauteur maximum autorisée pour les constructions à usage d'habitation et d'activités :

- R+2+C (un rez-de-chaussée, deux niveaux droits et un niveau de combles).

10.2. — Les constructions situées sur la RN 19 devront au minimum comporter :

- R+1 (un rez-de-chaussée et un niveau droit).

Elles ne devront pas dépasser de plus de un niveau les constructions voisines.

10.3. — Les sous-sols (totalement ou partiellement enterrés) sont autorisés lorsque la nature des terrains le permet.

En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur maximale sera prise à partir du terrain naturel, au point le plus bas.

10.4. — En cas de sous-sol partiellement enterré, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (pris au droit des façades) sera de 1 m.

ARTICLE UB 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales (en annexe I du présent règlement).

ARTICLE UB 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

12.2. — Les espaces de stationnement pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'habitation collective et d'équipements publics et collectifs (local fermé ou places de stationnement matérialisées avec dispositifs). On réalisera un emplacement pour le stationnement et l'accrochage d'un cycle pour deux logements.

12.3. — Le nombre de places de stationnement est défini à l'annexe II "Normes de stationnement" en fin de règlement.

ARTICLE UB 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. — Les surfaces libres de toute construction (à l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines) devront être traitées en espaces verts, plantées d'arbres ou d'arbustes d'essence locale. On privilégiera les essences fruitières régionales.

- 30 % au moins du terrain doit être aménagé en espace vert planté :
 - pour toutes les constructions à usage d'habitation (habitation + dépendance) ;
- 20% pour les constructions à usage d'activités ou mixte.

13.2. — Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins de haute tige pour 4 places (regroupés autour d'un complexe de stationnement). Cette disposition s'appliquera aux constructions collectives et à usage d'activités ou d'équipements.

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour mémoire :

• *Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m² de sol.*

- Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UB.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC rassemble les cités ouvrières, qui caractérisent, avec les anciens bâtiments industriels, le paysage urbain de Grandvillars.

On distingue deux secteurs de cités :

- **le secteur UCa**, avec les cités alsaciennes, au nord de la voie ferrée, accompagnées des cités de la rue de la Combe et du Bois Lachat ;
- **le secteur UCb**, avec la cité Migeon et la cité Blanche, situées au sud de la RN 19.

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

Rappel : Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et à déclaration, l'édification de clôtures (article R.441-1 du même code).

ARTICLE UC 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1. — L'implantation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

1.2. — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.

1.3. — Les stations-service.

1.4. — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.

1.5. — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules,... (à l'exception des réserves de gaz, fuel nécessaires) portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

1.6. — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article UC2.

1.7. — Les terrains de camping et caravanage, et le stationnement des caravanes isolées pendant plus de 3 mois par an consécutifs ou non.

1.8. — L'implantation des boîtes de nuit-discothèques.

1.9. — Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2).

1.10. — Les garages isolés, non liés à une construction d'habitation, le long de la RN 19.

1.11. — Les antennes relais de téléphonie mobile (impact paysager).

ARTICLE UC 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. — Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions soumises à déclaration, à condition :

2.1.1. — qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (laveries, boulangeries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures d'immeubles existants, chaufferies, etc...).

2.1.2. — que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ainsi que pour éviter les risques d'incendie et leur propagation.

2.2. — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).

2.3. — Les dépendances, dans la mesure où elles sont intégrées au bâtiment principal ou regroupées dans une même construction.

2.4. — Les garages en bande, dès lors qu'ils s'implantent en 2^e ligne et qu'ils sont non perceptibles de la voie publique.

2.5. — Dans tous les logements collectifs, doit être prévu un local réservé aux poubelles (3 conteneurs) ; ce local sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 — ACCES ET VOIRIE

3.1. — Accès

3.1.1. — En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer, sur les fonds de ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du Code Civil).

3.1.2. — Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).

3.1.3. — Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques et de randonnée.

3.1.4. — Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositions imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

3.1.5. — Les groupes de 2 garages et plus doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

3.1.6. — Sur certaines sections de voies importantes, l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.

3.1.7. — Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire ne peut avoir plus d'un accès par la voie qui la borde.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie supérieure à 40 mètres, la création d'un deuxième accès sur celle-ci pourra être autorisée sous réserve des dispositions énoncées aux paragraphes 3.1.3. à 3.1.5.

3.2. — Voirie

3.2.1. — Les constructions et installations autorisées en zone UC doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. — Prescriptions générales pour voies en impasse :

S'il s'agit d'assurer la desserte d'une construction en deuxième ligne, la largeur minimale de chaussée de la voirie ou de la servitude à créer sera de 3 m.

Les voies en impasse, desservant 4 habitations ou plus, comporteront, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, ou tout autre dispositif permettant de faire demi-tour. Elles présenteront les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur de chaussée : 5 m
- largeur d'emprise : 6 m

ARTICLE UC 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. — Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. — Assainissement

4.2.1. — Toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée en séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées) au réseau collectif.

4.2.2. — Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les fossés des voies ou dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.3. — Pour les effluents provenant des activités autorisées à l'article UC 2, l'autorisation de branchement au réseau collectif pourra être subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.4. — Le règlement du "*zonage d'assainissement*" imposé par la Loi sur l'Eau se substituera à cet article 4.2 dès qu'il sera approuvé.

4.3 — Electricité, gaz, téléphone et télédistribution

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

4.4. — Antennes

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

ARTICLE UC 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. — Les bâtiments principaux seront :

- soit édifiés à l'alignement de fait des constructions existantes,
- soit édifiés en respectant un recul maximum de 4 m de l'emprise publique.

Toutefois, les saillies (sas d'entrée, marquises...) d'une profondeur de 2 m sont autorisées dans la marge de recul des 4 m.

6.2. — Des implantations différentes ou en organisation discontinue sont possibles :

6.2.1. — Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble (lotissement, habitations groupées, rénovation, restauration).

6.2.2. — Pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.2.3. — Lorsque le bâtiment s'implante en 2ème ligne par rapport à la voie.

6.3. — Les garages et autres dépendances non habitables seront de préférence intégrés au bâtiment principal. Dans le cas contraire, ils s'implanteront en deuxième ligne ou en fond de parcelle.

6.4. — Un garage jouxtant l'habitation ne pourra s'implanter à l'alignement de la voie, il respectera un recul minimum de 5 m.

6.5. — Les piscines extérieures s'implanteront à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

6.6. — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

ARTICLE UC 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. — Les constructions doivent être implantées à 3 m minimum de la limite séparative (sauf en cas de constructions accolées, édifiées en limite).

Toutefois, les saillies (sas d'entrée, marquises...) d'une profondeur de 2 m sont autorisées dans la marge de recul des 3 m.

7.2. — Les bâtiments d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout du toit pourront s'implanter à moins de 3 mètres et jusqu'en limite séparative.

7.3. — L'implantation de piscines extérieures est autorisée à 2 m minimum des limites séparatives (margelles comprises).

7.4. — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite.

ARTICLE UC 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. — Espace minimum

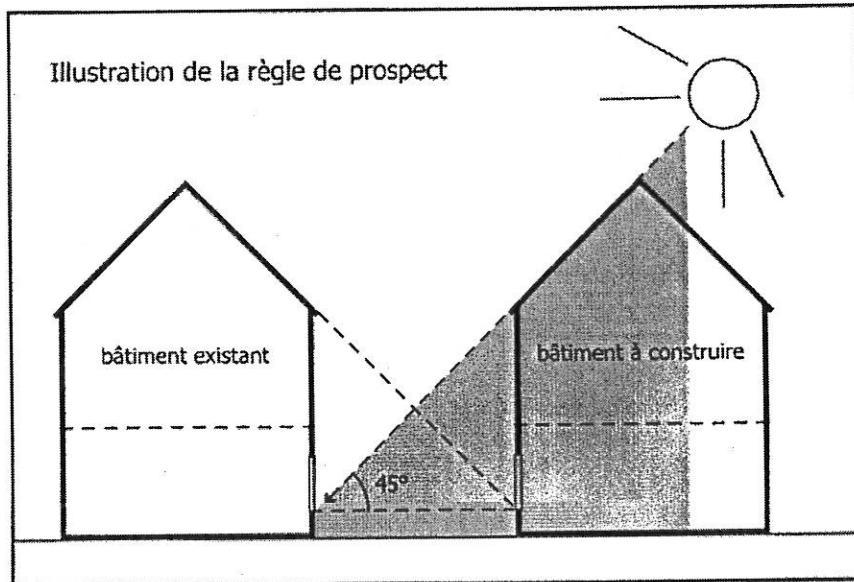
Le recul minimum imposé entre deux bâtiments non contigus est de :

- 8 m entre deux constructions à usage d'habitation ou d'activités,
- 4 m entre une construction principale et une dépendance (garages ou autres).

8.2. — La distance minimale entre une habitation et des garages ayant leur accès face à celle-ci est de 6 m.

8.3. — Prospect

Les baies éclairant les pièces d'habitation ou les locaux affectés à des postes permanents de travail ne doivent être masquées par aucun écran vu sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal, calculé à l'appui de la baie.



ARTICLE UC 9 — EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol autorisée pour toutes les surfaces bâties (balcons exclus) ne peut excéder :

- 40 % de l'unité foncière, pour toutes les constructions.

ARTICLE UC 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. — Hauteur maximum autorisée :

- **en secteur UCa** : R+C (un rez-de-chaussée et un niveau de combles)
- **en secteur UCb** : R+1+C (un rez-de-chaussée, un niveau droit et un niveau de combles).

10.2. — Les sous-sols (totalement ou partiellement enterrés) sont autorisés lorsque la nature des terrains le permet.

En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur maximale sera prise à partir du terrain naturel, au point le plus bas.

10.3. — En cas de sous-sol partiellement enterré, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (pris au droit des façades) sera de 1 m.

ARTICLE UC 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales (en annexe I du présent règlement).

ARTICLE UC 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

12.2. — Le nombre de places de stationnement est défini à l'annexe II "Normes de stationnement" en fin de règlement.

ARTICLE UC 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. — Les surfaces libres de toute construction (à l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines), devront être traitées en espaces verts, plantées d'arbres ou d'arbustes d'essence locale. On privilégiera les essences fruitières régionales.

- 50 % au moins du terrain doit être aménagé en espace vert planté, pour toutes les constructions.

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour mémoire :

• *Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m² de sol.*

- Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UC.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD est dominée par l'habitat pavillonnaire, plus récent.
Elle inclut des constructions de densité plus faible et aux caractéristiques moins homogènes.

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

Rappel : Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et à déclaration, l'édification de clôtures (article R. 441-1 du même code).

ARTICLE UD 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1.** — L'implantation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 1.2.** — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.
- 1.3.** — Les stations-service.
- 1.4.** — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.
- 1.5.** — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules,... (à l'exception des réserves de gaz, fuel nécessaires) portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.
- 1.6.** — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article UD2.
- 1.7.** — Les terrains de camping et caravanage, et le stationnement des caravanes isolées pendant plus de 3 mois par an consécutifs ou non.
- 1.8.** — L'implantation des boîtes de nuit-discothèques.
- 1.9.** — Les antennes relais de téléphonie mobile (impact paysager).

ARTICLE UD 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. — Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions soumises à déclaration, à condition :

2.1.1. — qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (laveries, boulangeries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures, d'immeubles existants, chaufferies, etc...).

2.1.2. — que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ainsi que pour éviter les risques d'incendie et leur propagation.

2.2. — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).

2.3. — Les dépendances non habitables (garage, abris de jardin...) sont limitées à deux par parcelle bâtie.

2.4. — Les garages en bande, dès lors qu'ils s'implantent en 2^e ligne et qu'ils sont non perceptibles de la voie publique.

2.5. — Dans tous les logements collectifs, doit être prévu un local réservé aux poubelles (3 conteneurs) ; ce local sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 — ACCES ET VOIRIE

3.1. — Accès

3.1.1. — En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer, sur les fonds de ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du Code Civil).

3.1.2. — Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).

3.1.3. — Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques et de randonnée.

3.1.4. — Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositions imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

3.1.5. — Les groupes de 2 garages et plus doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

3.1.6. — Sur certaines sections de voies importantes, l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.

3.1.7. — Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire ne peut avoir plus d'un accès par la voie qui la borde.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie supérieure à 40 mètres, la création d'un deuxième accès sur celle-ci pourra être autorisée sous réserve des dispositions énoncées aux paragraphes 3.1.3. à 3.1.5.

3.2. — Voirie

3.2.1. — Les constructions et installations autorisées en zone UD doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. — Prescriptions générales pour voies en impasse :

S'il s'agit d'assurer la desserte d'une construction en deuxième ligne, la largeur minimale de chaussée de la voirie ou de la servitude à créer sera de 3 m.

Les voies en impasse, desservant 4 habitations ou plus, comporteront, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, ou tout autre dispositif permettant de faire demi-tour. Elles présenteront les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur de chaussée : 5 m.
- largeur d'emprise : 6 m.

ARTICLE UD 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. — Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. — Assainissement

4.2.1. — Toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée en séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées) au réseau collectif.

4.2.2. — Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les fossés des voies ou dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.3. — Pour les effluents provenant des activités autorisées à l'article UD 2, l'autorisation de branchement au réseau collectif pourra être subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.4. — Le règlement du "*zonage d'assainissement*" imposé par la Loi sur l'Eau se substituera à cet article 4.2 dès qu'il sera approuvé.

4.3 — Electricité, gaz, téléphone et télédistribution

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

4.4. — Antennes

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

ARTICLE UD 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. — Les constructions ayant façade sur rue s'implanteront à une distance comprise entre 2 et 10 mètres par rapport à l'emprise publique.

6.2. — Des implantations différentes ou en organisation discontinue sont possibles :

6.2.1. — Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble (lotissement, habitations groupées, rénovation, restauration).

6.2.2. — Pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.2.3. — Lorsque le bâtiment s'implante en 2ème ligne par rapport à la voie.

6.3. — Un garage jouxtant l'habitation ne pourra s'implanter à l'alignement de la voie, il respectera un recul minimum de 5 m.

6.4. — Pour les constructions individuelles, on exigera d'aménager un espace réservé au stationnement pour un véhicule hors clôture, de manière à éviter tout empiètement sur le domaine public. Cet espace sera aménagé et entretenu.

6.5. — Les piscines extérieures s'implanteront à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

6.6. — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

ARTICLE UD 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. — La distance horizontale de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche des limites séparatives du terrain, doit être au moins égale à 3 m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment, au point le plus haut ($D = H/2$; minimum 3m).

7.2. — Les bâtiments d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout du toit pourront s'implanter à moins de 3 mètres et jusqu'en limite séparative.

7.3. — L'implantation de piscines extérieures est autorisée à 2 m minimum des limites séparatives (margelles comprises).

7.4. — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite.

ARTICLE UD 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. — Espace minimum

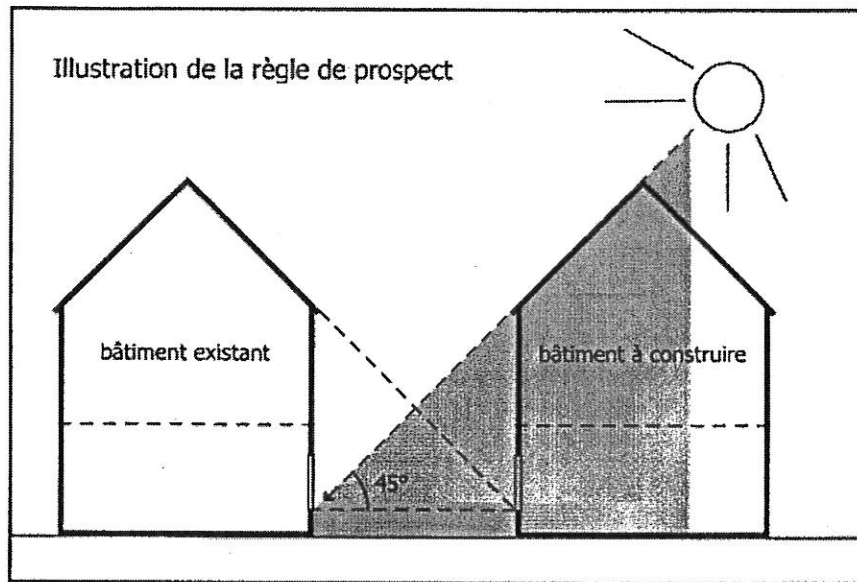
Le recul minimum imposé entre deux bâtiments non contigus est de :

- 8 m entre deux habitations.
- 4 m entre une habitation et une dépendance (garages ou autres).

8.2. — La distance minimale entre une habitation et des garages ayant leur accès face à celle-ci est de 6 m.

8.3. — Prospect

Les baies éclairant les pièces d'habitation ou les locaux affectés à des postes permanents de travail ne doivent être masquées par aucun écran vu sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal, calculé à l'appui de la baie.



ARTICLE UD 9 — EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol autorisée pour toutes les surfaces bâties (balcons exclus) ne peut excéder :

- 40 % de l'unité foncière, pour toutes les constructions.

ARTICLE UD 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. — Hauteur maximum autorisée :

- pour les constructions à usage d'habitat individuel : R+1+C (un rez-de-chaussée, un niveau droit et un niveau de combles),
- pour les constructions à usage d'habitat collectif : R+2+C (un rez-de-chaussée, deux niveaux droits et un niveau de combles).

10.2. — Les sous-sols (totalement ou partiellement enterrés) sont autorisés lorsque la nature des terrains le permet.

En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur maximale sera prise à partir du terrain naturel, au point le plus bas.

10.3. — En cas de sous-sol partiellement enterré, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (pris au droit des façades) sera de 1 m.

ARTICLE UD 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales (en annexe I du présent règlement).

ARTICLE UD 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

12.2. — Les espaces de stationnement pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'habitation collective et d'équipements publics et collectifs (local fermé ou places de stationnement matérialisées avec dispositifs). On réalisera un emplacement pour le stationnement et l'accrochage d'un cycle pour deux logements.

12.3. — Le nombre de places de stationnement est défini à l'annexe II "Normes de stationnement" en fin de règlement.

ARTICLE UD 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. — Les surfaces libres de toute construction (à l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines) devront être traitées en espaces verts, plantées d'arbres ou d'arbustes d'essence locale. On privilégiera les essences fruitières régionales.

- 40 % au moins du terrain doit être aménagé en espace vert planté :
 - pour toutes les constructions isolées à usage d'habitation (habitation + dépendance) ;
 - pour les constructions incluses dans une opération groupée et pour les maisons jumelées ;
- 30% pour les constructions à usage d'activités ou mixte.

13.2. — Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins de haute tige pour 4 places (regroupés autour d'un complexe de stationnement). Cette disposition s'appliquera aux constructions collectives et à usage d'activités ou d'équipements.

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour mémoire :

• *Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m² de sol.*

- Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UD.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY est destinée à l'accueil des constructions à usage d'activités. Elle comprend **un secteur UYf**, réservé aux installations ferroviaires.

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

Rappel : Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et à déclaration, l'édification de clôtures (article R. 441-1 du même code).

ARTICLE UY 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1. — Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article 2.2, ainsi que toute construction qui n'est pas directement liée à une activité exercée dans la zone.
En secteur UYf, toute construction non liée à l'activité ferroviaire.

1.2. — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.

1.3. — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.

1.4. — Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets, tels pneus usés, ordures et emballages usagés.

1.5. — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article UY2.

1.6. — Les terrains de camping et caravanage, et le stationnement des caravanes isolées pendant plus de 3 mois par an consécutifs ou non.

1.7. — Les antennes relais de téléphonie mobile (impact paysager).

ARTICLE UY 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. — Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions soumises à déclaration et à autorisation, à condition :

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ainsi que pour éviter les risques d'incendie et leur propagation.

2.2. — Les constructions nécessaires au logement des personnes, dont la présence permanente sur la zone est indispensable, pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

2.3. — Les aires de stockage extérieures, réservées au stockage des matériaux, poubelles, déchets et emballages, à condition d'être implantées à l'arrière des bâtiments, d'être non perceptibles de la voie publique (route et voie ferrée), et d'être masquées par un écran végétal.

2.4. — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 — ACCES ET VOIRIE

3.1. — Accès

3.1.1. — En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer, sur les fonds de ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du Code Civil).

3.1.2. — Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).

3.1.3. — Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositions imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

3.2. — Voirie

3.2.1. — Les constructions et installations autorisées en zone UY doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. — Prescriptions générales pour voies en impasse :

S'il s'agit d'assurer la desserte d'une construction en deuxième ligne, la largeur minimale de chaussée de la voirie ou de la servitude à créer sera de 5 m.

ARTICLE UY 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. — Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. — Assainissement

4.2.1. — Toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée en séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées) au réseau collectif.

4.2.2. — Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les fossés des voies ou dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.3. — Pour les effluents provenant des activités autorisées à l'article UY 2, l'autorisation de branchement au réseau collectif pourra être subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.4. — Le règlement du "*zonage d'assainissement*" imposé par la Loi sur l'Eau se substituera à cet article 4.2 dès qu'il sera approuvé.

4.3 — Electricité, gaz, téléphone et télédistribution

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

4.4. — Antennes

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

ARTICLE UY 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UY 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. — Aucune construction nouvelle, consacrée à l'activité ou à l'habitat, ne pourra s'implanter à moins de 10 m d'une emprise publique.

6.2. — Si la construction projetée a une hauteur supérieure à 10 m, elle sera implantée, par rapport aux voies et emprises publiques, à une distance minimale ainsi définie :

$$D = \frac{H - 10}{2} + 10$$

6.3. — Des implantations différentes ou en organisation discontinue sont possibles :

6.3.2. — Pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3.3. — Lorsque le bâtiment s'implante en 2ème ligne par rapport à la voie.

6.4. — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

6.5. — En raison de contraintes techniques incontournables, et afin de garantir le fonctionnement du service public ferroviaire, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement, au développement ou à la modernisation de la ligne de chemin de fer.

ARTICLE UY 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. — La distance horizontale de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche des limites séparatives du terrain, doit être au moins égale à 5 m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment, au point le plus haut – faitage ou acrotère – ($D = H/2$; minimum 5m).

7.2. — Les postes de distribution d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite.

7.3. — En raison de contraintes techniques incontournables, et afin de garantir le fonctionnement du service public ferroviaire, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement, au développement ou à la modernisation de la ligne de chemin de fer.

ARTICLE UY 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

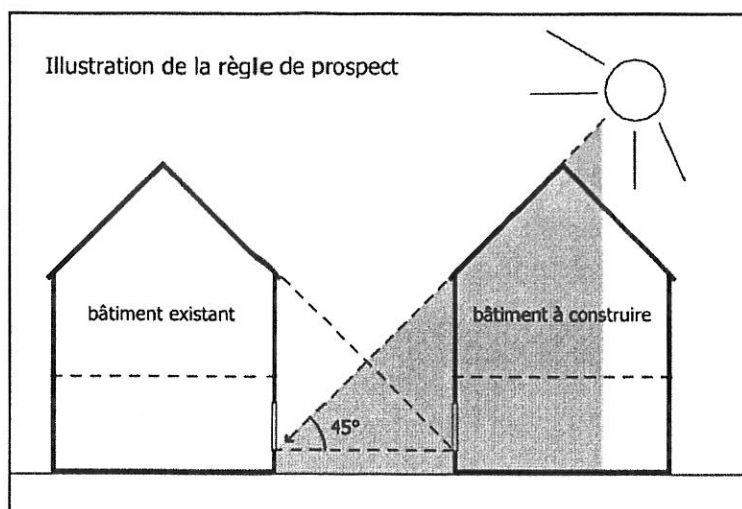
8.1. — Espace minimum

Un espacement de 7 m ou plus sera exigé entre deux constructions non jointives, pour faciliter le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

8.2. — Prospect

Les baies éclairant les pièces d'habitation ou les locaux affectés à des postes permanents de travail ne doivent être masquées par aucun écran vu sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal, calculé à l'appui de la baie.

→ Page 40



ARTICLE UY 9 — EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UY 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. — Les constructions situées le long de la RN 19 conserveront une hauteur égale ou inférieure aux bâtiments déjà implantés.

10.2. — *Dans la zone des Forges, lieu-dit « Sur Condemaine », pour les autres constructions,* la hauteur maximale ne peut excéder **18 m** au faîtage ou à l'acrotère.

10.3. — Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, la hauteur maximale est de : R+1+C (un rez-de-chaussée, un niveau droit et un niveau de combles) ou R+2 (un rez-de-chaussée et deux niveaux droits), en cas de toiture-terrasse.

10.4. — Les constructions dont la hauteur est techniquement incompressible en raison de leur affectation pourront dépasser les normes fixées.

ARTICLE UY 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales (en annexe I du présent règlement).

¹ Les modifications apparaissent en caractère gras italique et grisé.

ARTICLE UY 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

12.2. — Les opérations de chargement et de déchargement sont interdites sur les voies publiques.

12.3. — Des surfaces suffisantes devront être réservées pour l'évolution de la totalité des véhicules de service et de livraison sur les parcelles.

12.4. — Les espaces de stationnement en front bâti seront particulièrement soignés. Les matériaux utilisés pour les sols devront être adaptés au trafic qu'il supporte et avoir une bonne tenue dans le temps. La limite entre voirie et espace vert doit être clairement délimitée.

12.5. — Le nombre de places de stationnement est défini à l'annexe II "Normes de stationnement" en fin de règlement.

ARTICLE UY 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. — Les installations industrielles seront isolées des voies publiques ou privées et des limites séparatives par un écran de verdure ayant pour but d'amortir les bruits, retenir les poussières et régénérer l'air ; l'épaisseur de cet écran sera définie en fonction de l'environnement (habitat, autres activités, nature), sans être inférieur à 4 m.

13.2. — Les talus et autres espaces libres non utilisés par l'activité seront obligatoirement engazonnés ou plantés. Les arbres utilisés seront à moyen et à grand développement et devront être pour majorité d'essence locale. On conseillera la plantation de végétaux (arbres et arbustes) de moins de trois ans, qui auront une meilleure reprise.

13.3. — On recommandera la plantation d'une haie d'arbres ou d'arbustes, d'essences locales, le long de la RN 19, afin de constituer une ligne directrice cohérente et forte. Cet alignement sera interrompu au niveau des accès.

13.4 — Les espaces verts devront représenter au moins 20% de la superficie totale du terrain.

13.5 — Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins de haute tige pour 4 places (regroupés autour d'un complexe de stationnement).

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour mémoire :

• *Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m² de sol.*

- Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UY.

TITRE III

DISPOSITIONS RELATIVES AUX AUTRES ZONES

— DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE — ZONES AU —

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones AU sont des zones réservées à l'urbanisation future. Elles sont conditionnées à la réalisation des équipements de viabilité.

Les zones AU et les secteurs AUi s'urbaniseront dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être effectuée par tranches.

On distingue :

- **six secteurs à vocation dominante d'habitat :**
 - Le secteur dit "Champs de la Fosse".
 - Le secteur dit "Malpommier"
 - Le secteur dit "Les Sillons".
 - Le secteur dit "Sur la Prosse"
 - Le secteur dit "Château Kléber"
 - Le secteur dit "Les Grands Champs" ;

- **un secteur AUL :** à vocation de loisirs ;

- **deux secteurs AUi "Les Grands Sillons",** à vocation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, situés au nord de la RN 19, de part et d'autre de la voie ferrée ;

- **un secteur AUv,** destiné à l'accueil des gens du voyage.

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

Rappel : Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et à déclaration, l'édification de clôtures (article R.441-1 du même code).

1.1.— Dans tous les secteurs :

1.1.1. — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.

1.1.2. — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.

1.1.3. — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article AU 2.

1.2.— Dans les secteurs AU, AUL, AUv :

1.2.1. — **Dans le secteur AU**, les constructions isolées (hors opération d'aménagement d'ensemble).

1.2.2. — L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.

1.2.3. — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules,... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

1.2.4. — Les stations-service.

1.2.5. — Les boîtes de nuit-discothèques.

1.2.6. — Les antennes relais de téléphonie mobile (impact paysager).

1.2.7. — Les terrains de camping et de caravanage soumis ou non à autorisation préalable, ainsi que tout dépôt permanent de caravanes (plus de 3 mois, consécutifs ou non), **à l'exception du secteur AUv.**

1.2.8. — Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2).

1.3.— Dans les secteurs AUi :

1.3.1. — Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2.2.4.

1.3.2. — Les constructions isolées (hors opération d'aménagement d'ensemble).

1.3.3. — Les terrains de camping et de caravanage soumis ou non à autorisation préalable, ainsi que tout dépôt permanent de caravanes (plus de 3 mois, consécutifs ou non).

1.3.4. — Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets, tels pneus usés, ordures et emballages usagés.

ARTICLE AU 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. — Dans tous les secteurs :

Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).

2.2. — Dans le secteur AU :

2.1.1. — Les constructions à usage de commerces, de bureaux, les activités artisanales et les équipements publics nécessaires, à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement résidentiel, et qu'ils s'intègrent dans une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone (pouvant s'urbaniser par tranches).

2.1.2. — Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions soumises à déclaration, à condition :

2.1.2.1. — qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (laveries, boulangeries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures d'immeubles existants, chaufferies, etc...).

2.1.2.2. — que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ainsi que pour éviter les risques d'incendie et leur propagation.

2.1.3. — Les dépendances non habitables (garages, abris de jardins...) sont limitées à deux par parcelle bâtie.

2.1.4. — Dans tous les logements collectifs, doit être prévu un local réservé aux poubelles (3 conteneurs) ; ce local sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

2.1.5. — Les constructions et installations s'intégrant dans une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone, fondée sur les principes suivants :

- Les équipements viaires seront toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble de la zone,
- Les implantations à venir seront conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains de la zone, évitant les enclavements et les délaissés,
- les voies principales internes à venir seront conçues de manière à faciliter un bouclage sur le point d'accroche avec les axes de dessertes existants, sauf pour les zones dites "Champs de la Fosse" et "Les Grands Champs".

L'aménagement peut se réaliser par tranches, dès lors qu'il ne fait pas obstacle à l'urbanisation du reste de la zone.

2.2. — Dans les secteurs AUi :

2.2.1. — Les constructions et installations s'intégrant dans une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone, fondée sur les principes suivants :

- Les équipements viaires seront toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble de la zone,
- Les implantations à venir seront conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains de la zone, évitant les enclavements et les délaissés,
- les voies principales internes à venir seront conçues de manière à éventuellement faciliter un bouclage sur le point d'accroche avec les axes de dessertes existants.

L'aménagement peut se réaliser par tranches, dès lors qu'il ne fait pas obstacle à l'urbanisation du reste de la zone.

2.2.2. — Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition :

2.2.2.1. — que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant (en particulier, les constructions situées à proximité des zones urbaines) ;

2.2.2.2. — que soit évités les risques d'incendie et leur propagation.

2.2.3. — Les aires de stockage extérieures, réservées au stockage des matériaux, poubelles, déchets et emballages, à condition d'être implantées à l'arrière des bâtiments, d'être non perceptibles de la voie publique (route et voie ferrée), et d'être masquées par un écran végétal.

2.2.4. — Les constructions nécessaires au logement des personnes, dont la présence permanente sur la zone est indispensable, pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

2.3. — Dans le secteur AUl :

Sont autorisés les installations, aménagements et équipements liés ou nécessaires aux activités culturelles, sportives et de loisirs, ainsi que la réalisation d'équipements publics.

2.4. — Dans le secteur AUv :

Seuls sont autorisés les installations, aménagements et équipements liés ou nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 — ACCES ET VOIRIE

3.1. — Accès

3.1.1. — En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer, sur les fonds de ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du Code Civil).

3.1.2. — Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).

3.1.3. — Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques et de randonnée.

3.1.4. — Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositifs imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

3.1.5. — Sur certaines sections de voies importantes, l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.

3.1.6. — Les groupes de 2 garages et plus doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

3.1.7. — Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire ne peut avoir plus d'un accès par la voie qui la borde.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie supérieure à 40 mètres, la création d'un deuxième accès sur celle-ci pourra être autorisée sous réserve des dispositions énoncées aux paragraphes 3.1.3. à 3.1.6.

3.1.8. — **Le secteur AUi** ne présentera qu'une seule sortie sur la RN 19.

3.2. — Voirie

3.2.1. — Les constructions et installations autorisées en zone AU doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. — Prescriptions générales pour voies en impasse.

3.2.2.1. — En secteurs AU, AUL, AUv :

S'il s'agit d'assurer la desserte d'une construction en deuxième ligne, la largeur minimale de chaussée de la voirie ou de la servitude à créer sera de 3 m.

Les voies en impasse, desservant 4 habitations (fixes ou mobiles) et plus, comporteront, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, ou tout autre dispositif permettant de faire demi-tour. Elles présenteront les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur de chaussée : 5 m.

- largeur d'emprise : 7 m.

3.2.2.2. — En secteurs AUi :

Les voies en impasse répondront aux caractéristiques minimales suivantes :

- largeur de chaussée : 7 m.
- largeur d'emprise : 10 m.

ARTICLE AU 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. — Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit : soit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, soit être raccordée à un réseau privé. Dans ce cas, il sera exigé de justifier de la potabilité de l'eau (sous contrôle de la D.A.S.S.).

4.2. — Assainissement

4.2.1. — Toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée en séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées) au réseau collectif.

4.2.2. — Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les fossés des voies ou dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.3. — Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à permettre un écoulement maîtrisé des eaux pluviales (percolation naturelle par une imperméabilisation limitée...), et doit être raccordé au réseau séparatif.

4.2.4. — Pour les effluents émanant des activités autorisées, le branchement au réseau collectif pourra être subordonné à un pré-traitement approprié.

4.2.5. — Le règlement du "zonage d'assainissement" imposé par la Loi sur l'Eau se substituera à l'article 4.2., dès qu'il sera approuvé.

4.3. — Electricité, gaz, téléphone et télédistribution

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

4.4. — Antennes

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

ARTICLE AU 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

6.1. — Dans les secteurs AU, AUL, AUv :

Les constructions s'implanteront à une distance comprise entre 4 et 10 m par rapport à l'emprise publique.

6.1.1. — Des implantations différentes ou en organisation discontinue sont possibles:

- Pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsque le bâtiment s'implante en 2ème ligne par rapport à la voie.

6.1.2. — Un garage jouxtant l'habitation ne pourra s'implanter à l'alignement de la voie, il respectera un recul minimum de 5 m.

6.1.3. — Pour les constructions individuelles, on exigera d'aménager un espace réservé au stationnement pour un véhicule hors clôture, de manière à éviter tout empiètement sur le domaine public. Cet espace sera aménagé et entretenu.

6.1.4. — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

6.2. — En secteurs AUL et AUv :

Non réglementé.

6.3. — En secteurs AUi :

6.3.1. — Aucune construction nouvelle, consacrée à l'activité ou à l'habitat, ne pourra s'implanter à moins de 10 m d'une emprise publique.

6.3.2. — Si la construction projetée a une hauteur supérieure à 10 m, elle sera implantée, par rapport aux voies et emprises publiques, à une distance minimale ainsi définie :

$$D = \frac{H - 10}{2} + 10$$

6.3.3. — Des implantations différentes ou en organisation discontinue sont possibles:

- Pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsque le bâtiment s'implante en 2ème ligne par rapport à la voie.

6.3.4. — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

ARTICLE AU 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. — En secteurs AU, AUL, AUv :

7.1.1. — La distance horizontale de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche des limites séparatives du terrain, doit être au moins égale à 3 m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur, au point le plus haut ($D=H/2$; minimum 3 m).

7.1.2. — Les bâtiments d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout du toit pourront s'implanter à moins de 3 mètres et jusqu'en limite séparative.

7.1.3. — L'implantation de piscines extérieures est autorisée à 2 m minimum des limites séparatives (margelles comprises).

7.1.4. — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite séparative, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

7.2. — En secteurs AUI

7.2.1. — La distance horizontale de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche des limites séparatives du terrain, doit être au moins égale à 5 m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur, au point le plus haut ($D=H/2$; minimum 5 m).

7.2.2. — Est autorisée :

- en limite séparative, l'implantation de bâtiments d'une hauteur maximale 2,50 m à l'égout du toit,
- l'implantation de piscines extérieures, à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

7.2.3. — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite séparative, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

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

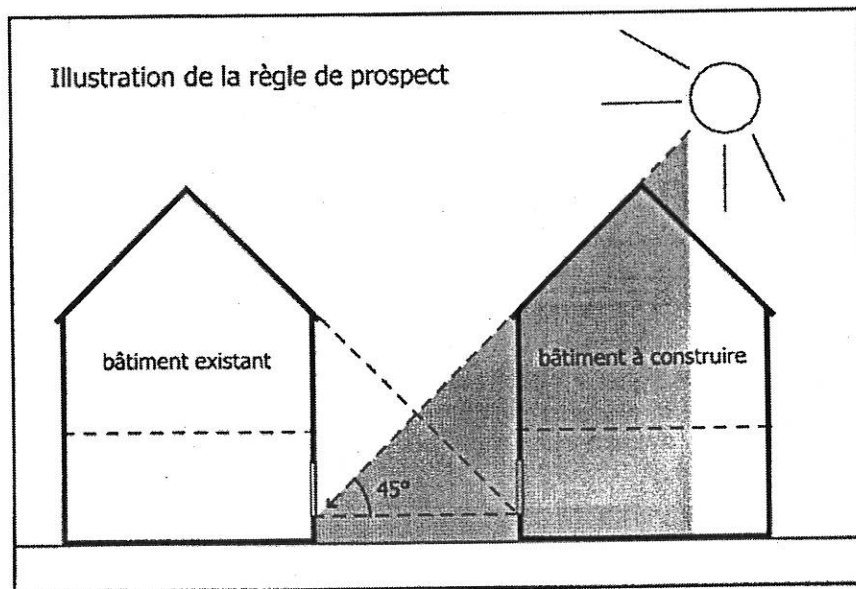
8.1. — Espacement minimum

8.1.1. — Entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation, de commerce, ou de bureaux, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

8.1.2. — La distance minimale entre une habitation ou une activité et des garages ayant leur accès face à celle-ci est de 6 m.

8.2. — Prospect

Les baies éclairant les pièces d'habitation et les locaux affectés à des postes permanents de travail ne doivent être masquées par aucun écran vu sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal, compté à l'appui de la baie.



8.3. — Distances minimales :

8.3.1. — En secteurs AU et AUl :

- entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation ou d'activités : 8 m ;
- entre une habitation et une dépendance : 4 m.

8.3.2. — En secteurs AUi :

Un espacement de 7 m ou plus sera exigé entre deux constructions non jointives, pour faciliter le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

8.3.3. — En secteurs AUv :

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 — EMPRISE AU SOL

9.1. — En secteur AU, l'emprise au sol autorisée pour toutes les surfaces bâties (balcons exclus) ne peut excéder :

- 30 % de l'unité foncière, pour les constructions isolées à usage d'habitation (habitation+dépendance) et d'activités autorisées.
- 40 % de l'unité foncière, pour les constructions incluses dans une opération groupée de plus de 4 logements et pour les maisons jumelées.

9.2. — En secteurs AUl, AUv et AUi :

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. — En zone AU :

10.1.1. — Hauteur maximum autorisée :

- pour les constructions à usage d'habitat individuel : R+1+C (un rez-de-chaussée, un niveau droit et un niveau de combles),
- pour les constructions à usage d'habitat collectif : R+2+C (un rez-de-chaussée, deux niveaux droits et un niveau de combles).

10.1.2. — Les sous-sols (totalement ou partiellement enterrés) sont autorisés lorsque la nature des terrains le permet.

En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur maximale sera prise à partir du terrain naturel, au point le plus bas.

10.1.3. — En cas de sous-sol partiellement enterré, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (pris au droit des façades) sera de 1 m.

10.2. — En secteur AUL :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit. La hauteur maximale ne tient pas compte des ouvrages techniques spécifiques pour lesquels une hauteur supérieure pourra être autorisée.

10.3. — En secteurs AUi :

10.3.1. — La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 15 m au faîtage ou à l'acrotère.

10.3.2. — Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, la hauteur maximale est de : R+1+C (un rez-de-chaussée, un niveau droit et un niveau de combles) ou R+2 (un rez-de-chaussée et deux niveaux droits), en cas de toiture-terrasse.

10.3.3. — Les constructions dont la hauteur est techniquement incompressible en raison de leur affectation pourront dépasser les normes fixées.

ARTICLE AU 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles sont édictées par le Cahier des Prescriptions Architecturales (en annexe I du présent règlement).

ARTICLE AU 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

12.2. — Le nombre de places de stationnement est défini à l'annexe II "Normes de stationnement" en fin de règlement.

12.3. — En secteurs AU et AUl :

Les espaces de stationnement pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'habitation collective et d'équipements publics et collectifs (local fermé ou places de stationnement matérialisées avec dispositifs).

On réalisera un emplacement pour le stationnement et l'accrochage d'un cycle pour deux logements.

12.5. — En secteurs AUi :

12.5.1. — Les opérations de chargement et de déchargement sont interdites sur les voies publiques.

12.5.2. — Des surfaces suffisantes devront être réservées pour l'évolution de la totalité des véhicules de service et de livraison sur les parcelles.

12.5.3. — Les espaces de stationnement en front bâti seront particulièrement soignés.

Les matériaux utilisés pour les sols devront être adaptés au trafic qu'il supporte et avoir une bonne tenue dans le temps.

La limite entre voirie et espace vert doit être clairement délimitée.

12.5.4. — Les espaces de stationnement pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'habitation collective et d'équipements publics et collectifs (local fermé ou places de stationnement matérialisées avec dispositifs).

On réalisera un emplacement pour le stationnement et l'accrochage d'un cycle pour deux logements.

ARTICLE AU 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. — En secteurs AU et AUl :

Les surfaces libres de toute construction (à l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines) devront être traitées en espaces verts, plantées d'arbres ou d'arbustes d'essence locale. On privilégiera les essences fruitières régionales.

- 40 % au moins du terrain doit être aménagé en espace vert planté :
 - pour toutes les constructions isolées à usage d'habitation (habitation + dépendance) ;
 - pour les constructions incluses dans une opération groupée de plus de 4 logements et pour les maisons jumelées ;
- 20% pour les constructions à usage d'activités ou mixte.

13.2. — En secteur AUv :

Les espaces libres seront végétalisés (arbres et arbustes d'essences locales).

13.3. — En secteurs AUi :

13.3.1. — Les installations industrielles seront isolées des voies publiques ou privées et des limites séparatives par un écran de verdure ayant pour but d'amortir les bruits, retenir les poussières et régénérer l'air ; l'épaisseur de cet écran sera définie en fonction de l'environnement (habitat, autres activités, nature), sans être inférieur à 4 m.

13.3.2. — Les talus et autres espaces libres non utilisés par l'activité seront obligatoirement engazonnés ou plantés. Les arbres utilisés seront à moyen et à grand développement et devront être pour majorité d'essence locale. On conseillera la plantation de végétaux (arbres et arbustes) de moins de trois ans, qui auront une meilleure reprise.

13.3.3. — On recommandera la plantation d'une haie d'arbres ou d'arbustes, d'essences locales, le long de la RN 19, afin de constituer une ligne directrice cohérente et forte. Cet alignement sera interrompu au niveau des accès.

13.3.4 — Les espaces verts devront représenter au moins 20% de la superficie totale du terrain.

13.3.5 — Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins de haute tige pour 4 places (regroupés autour d'un complexe de stationnement).

13.3.6 — Les espaces verts figurant sous une trame spécifique correspondant à la protection édictée par l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme seront à prendre en compte dans l'aménagement ; leur abattage ou leur déplacement se fera avec l'autorisation du Maire.

Les espaces protégés au titre des articles L. 130 et suivants seront obligatoirement plantés.

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour mémoire :

- *Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m² de sol.*

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone AU.

— DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES —
— ZONES A —

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole sont autorisées.

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

Rappel : Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et à déclaration, l'édification de clôtures (article R.441-1 du même code).

ARTICLE A 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1. — Les constructions de toutes natures et toutes activités autres que celles liées à l'activité agricole, et celles autorisées à l'article A2.
- 1.2. — Les lotissements de toute nature et les zones d'aménagement concerté.
- 1.3. — Les entrepôts et halles d'exposition.
- 1.4. — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules,... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités agricoles, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour l'environnement (milieu naturel et ensemble paysager).
- 1.5. — Les terrains de camping et de caravanes soumis ou non à autorisation préalable et tout stationnement permanent de caravanes de plus de 3 mois par an consécutifs ou non.
- 1.6. — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières.
- 1.7. — Les exhaussements et affouillements des sols à caractère permanent.
- 1.8. — Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage (bosquets, berges boisées le long des ruisseaux, haies, ...).

ARTICLE A 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. — Les bâtiments d'exploitations (logements des animaux, du matériel et des récoltes...) sont autorisés en respectant le règlement sanitaire départemental ou la législation sur les établissements classés.

2.2. — Les bâtiments à usage d'habitation (réservé au chef d'exploitation dont la présence à proximité est nécessaire) et de bureau d'une surface maximale de 250 m² de plancher hors œuvre brute. Celui-ci sera édifié à proximité du bâtiment agricole.

2.3. — Les constructions destinées au commerce : local de vente de produits de la ferme, à condition que cette activité soit directement liée à l'exploitation agricole ;

2.4. — Le camping à la ferme, dans des conditions sanitaires réglementaires.

2.5. — Les constructions destinées à l'hébergement de type gîte rural, à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole et édifiées à moins de 200 mètres de l'habitation du chef d'exploitation.

2.6. — Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et limités à la durée des travaux, avec obligation de restituer un site aménagé.

2.7. — Les travaux d'infrastructure et les équipements nécessaires à la collectivité.

2.8. — La création d'une petite mare (d'une superficie de 100 m² maximum) nécessaire à l'exploitation agricole implantée sur le lieu d'exploitation.

2.9. — Les coupes et abattages dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 — ACCES ET VOIRIE

3.1. — Accès

- Les constructions et bâtiments autorisés devront avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage ou d'une servitude aménagé sur fonds voisins (conformément à l'article 682 du code civil).
- Les accès ou servitudes à créer auront une emprise d'une largeur minimale de 5 m.
- Sur certaines sections de voies importantes, l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.

3.2. — Voirie

Aucune voirie autre que celle existante ne sera autorisée dans la zone (à l'exception des voiries qui pourraient être créées à l'occasion d'une opération de remembrement foncier ou rendues nécessaires pour la sortie d'une exploitation agricole).

ARTICLE A 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. — Eau

Toute construction ou installation nouvelle, requérant une alimentation en eau, doit : soit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, soit être alimentée par captage, forage ou puits particuliers, répondant aux exigences réglementaires de la D.A.S.S. (avec autorisation préalable et contrôle).

4.2. — Assainissement

4.2.1. — L'assainissement autonome est autorisé conformément aux règles sanitaires en vigueur. Les eaux usées ne devront, en aucun cas, être dirigées dans les fossés des voies.

4.2.2. — Lorsque le réseau public existe à proximité, il est obligatoire de s'y raccorder en système séparatif.

4.2.3. — Le règlement du "zonage d'assainissement" imposé par la Loi sur l'Eau se substituera à l'article 4.2., dès qu'il sera approuvé.

4.3. — Electricité, gaz, téléphone et télédistribution

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. — Toutes les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'emprise des voies.

6.2. — En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation se fera dans le prolongement de ladite construction.

6.3. — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

6.4. — En règle générale, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. — Les constructions doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives.

7.2. — En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation se fera dans le prolongement de ladite construction.

7.3. — Des prescriptions de recul plus restrictives seront imposées lorsque les limites sont des limites de zone U ou AU (distance minimale de 50 m ou plus en application du Règlement Sanitaire Départemental ou de la législation des installations classées), comptée à partir de la limite de la zone et non de l'habitation, sauf extension des bâtiments existants.

7.4. — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite séparative.

7.5. — En règle générale, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

7.6. — Un recul de 30 m sera exigé entre l'urbanisation et la forêt, pour toute nouvelle construction, sauf extension de bâtiments agricoles existants.

ARTICLE A 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. — Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres, d'une distance au moins égale à 4 m.

8.2. — Une distance supérieure pourra être imposée, si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE A 9 — EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. — La hauteur maximale des bâtiments d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

10.2. — Pour les autres bâtiments agricoles (logement des animaux, du matériel et des récoltes...), la hauteur maximale est fixée à 15 mètres au faîtage.

10.3. — Pour les ouvrages techniques tels que silos, la hauteur maximale pourra être dépassée en cas de nécessité.

ARTICLE A 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le Cahier des Prescriptions Architecturales (annexe I du présent règlement).

ARTICLE A 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. — Plantations

Les plantations existantes seront, dans la mesure du possible, conservées (arbres isolés, alignements, haies).

Toute nouvelle création de chemins, liée au remembrement, sera obligatoirement accompagnée d'une plantation de haies, d'arbres ou arbustes.

13.2. — Espaces boisés classés à conserver

Les espaces boisés figurant au plan sous un quadrillage sont classés à créer, à conserver et à protéger, ils sont soumis au régime défini aux articles L.130-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Les espèces végétales qui s'implanteront dans ces espaces boisés devront correspondre à la végétation spontanée existante dans la région (chêne, hêtre, sycomore, bouleau, frêne, ...).

Les bois, berges de ruisseaux, haies, plantations d'alignement et vergers, figurant sous cette trame, seront conservés et remplacés en cas de nécessité phytosanitaire.

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour mémoire :

- *Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m2 de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m2 de sol.*

$$C.O.S. = \frac{\text{surface de plancher hors œuvre nette}}{\text{surface de terrain}}$$

- Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone A.

— DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES —
ZONES N —

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle, équipée 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 et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend de nombreux espaces boisés classés à créer et à conserver. Elle accueille quelques constructions isolées, qui forment parfois de petits hameaux.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- **Na**, qui accueille la station d'épuration ;
- **NL**, réservé aux loisirs.

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

Rappel : Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et à déclaration, l'édification de clôtures (article R. 441-1 du même code).

ARTICLE N 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1. — Les occupations du sol non liées à la vocation de la zone (définie au "caractère de la zone") et de ses sous-secteurs.

1.2. — Toutes constructions isolées ou groupées et toutes occupations ou utilisations du sol non autorisées à l'article N2.

1.3. — Toutes occupations ou utilisations des sols incompatibles avec la conservation du patrimoine naturel et paysager.

1.4. — Les affouillements et exhaussements de sols à caractère permanent.

1.5. — Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

ARTICLE N 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. — Ne sont autorisés que les bâtiments de faible importance nécessaires à l'activité sylvicole, et les petits abris pour animaux, sous réserve qu'ils soient bien intégrés à l'environnement.

2.2. — Les constructions légères bien intégrées à l'environnement, telles que :

- abris de pêche situés à proximité immédiate des étangs
- abris de randonneurs situés sur les itinéraires de randonnées,
- abris de chasse,

et limitées à une par unité foncière.

2.3. — L'adaptation, la réfection ou l'extension limitée à 60 m² de SHOB.

La construction de dépendances, limitée à 30 m² de SHOB.

2.4. — Les équipements liés à des travaux d'infrastructures et à la réalisation de chemins piétonniers et cyclables dans le cadre d'un schéma d'aménagement.

2.5. — Les travaux et ouvrages liés à des infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de la zone, et les installations techniques et extensions existantes dans la zone : réservoir, puits...

2.6. — Les coupes et abattages dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

2.7. — En secteur NL, ne sont admis que les installations, aménagements, équipements et constructions liés ou nécessaires aux activités autorisées dans ces secteurs et les équipements d'infrastructures nécessaires à la collectivité.

2.18. — En secteur Na, ne sont admis que les installations, aménagements, travaux, équipements et les constructions liés ou nécessaires à la station d'épuration et les équipements d'infrastructures nécessaires à la collectivité.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 — ACCES ET VOIRIE

3.1. — Aucun accès et aucune voirie ne seront autorisés dans la zone sauf en cas de nécessité pour accéder à une zone de travaux autorisés et en lien avec l'activité autorisée.

3.2. — En secteurs Na et NL, sont autorisées les routes et pistes destinées à l'exercice des activités autorisées.

ARTICLE N 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. — Eau

Toute construction ou installation nouvelle, requérant une alimentation en eau, doit : soit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, soit être alimentée par captage, forage ou puits particuliers, répondant aux exigences réglementaires de la D.A.S.S. (avec autorisation préalable et contrôle).

4.2. — Assainissement

4.2.1. — Les constructions seront dotées d'un assainissement autonome répondant aux exigences réglementaires en vigueur.

4.2.2. — Le règlement du "zonage d'assainissement" imposé par la Loi sur l'Eau se substituera à l'article 4.2., dès qu'il sera approuvé.

4.3. — Electricité, gaz, téléphone et télédistribution

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 — Toute construction respectera un recul de 2 à 10 mètres.

6.2 — Pour les garages, le recul est de 4 mètres minimum.

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

7.1 — Est autorisée :

- en limite séparative, l'implantation de bâtiments d'une hauteur maximale 2,50 m à l'égout du toit,
- l'implantation de piscines extérieures, à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

7.2. — Pour l'extension des habitations existantes, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche des limites séparatives du terrain, doit être au moins égale

à 3 m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur, au point le plus haut ($D=H/2$; minimum 3 m).

7.3. — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite séparative, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

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

Le recul minimum imposé entre deux bâtiments non contigus est de :

- 8 m entre deux habitations.
- 4 m entre une habitation et une dépendance (garages ou autres).

ARTICLE N 9 — EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de chasse, forestiers, de randonneurs ou de pêche est limitée à 25 m².

ARTICLE N 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 2,50 m à l'égout du toit.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante, la hauteur du nouveau bâtiment ne pourra excéder celle du bâtiment d'origine.

ARTICLE N 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le Cahier des Prescriptions Architecturales (annexe I du présent règlement) pour les constructions autorisées.

ARTICLE N 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement lié aux fonctions autorisées dans la zone et les sous-secteurs se fera à proximité immédiate de la voie publique d'accès, sur une aire aménagée en fonction de la fréquentation attendue.

Une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère.

ARTICLE N 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. — Les plantations existantes seront, dans la mesure du possible, conservées (arbres isolés, alignements, haies).

13.2. — Les espaces boisés figurant au plan sous une trame spécifique sont classés à conserver, à créer et à protéger et soumis au régime défini aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce sont :

- les forêts soumises au régime forestier,
- les bois, haies, bosquets, vergers, identifiés comme éléments à haute valeur écologique et paysagère.

Les espèces végétales qui s'implanteront dans ces espaces boisés devront correspondre à la végétation spontanée existante dans la région (chêne, hêtre, sycomore, bouleau, frêne,...).

13.3. — Toute nouvelle création de chemins, liée au remembrement, sera obligatoirement accompagnée d'une plantation de haies, d'arbres ou arbustes.

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En zone N, il n'est pas fixé de C.O.S., car les constructions de toute nature sont interdites ou exceptionnellement autorisées.

ANNEXE I
CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

SOMMAIRE

PREAMBULE	p.67
I — INTÉGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE	p.69
II — IMPLANTATIONS ET TERRASSEMENTS	p.70
III — VOLUMÉTRIES	p.74
IV — MATÉRIAUX ET COULEURS	p.78
V — ESPACES VERTS ET CLÔTURES	p.80

ANNEXE I
CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

S O M M A I R E

PREAMBULE	p.2
I — INTÉGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE	p.4
II — IMPLANTATIONS ET TERRASSEMENTS	P 5
III — VOLUMÉTRIES	p.8
IV — MATÉRIAUX ET COULEURS	p.12
V — ESPACES VERTS ET CLÔTURES	p.14

Les dispositions du présent cahier des prescriptions architecturales s'appliquent à toutes les zones du territoire communal. Il constitue la rédaction des articles 11 "Aspect extérieur des constructions" de toutes les zones du P.L.U.

PREAMBULE : CONSTRUIRE AVEC LE PAYSAGE - CONSTRUIRE LE PAYSAGE

· Toute nouvelle construction venant s'inscrire dans le paysage naturel ou urbain de Grandvillars doit s'y intégrer en évitant toute agressivité et en respectant les spécificités du site, bâti ou non, et la végétation existante.

Les recommandations architecturales qui suivent, applicables aux constructions de Grandvillars, ont pour but :

- de faciliter l'intégration des nouvelles maisons dans le paysage, en imposant à leurs constructeurs un respect du style local. Ces recommandations déterminent « l'esprit » dans lequel doit s'intégrer toute nouvelle création. Elles ne définissent pas un « modèle type » de construction qui s'appliquerait de manière automatique à tout le département et qui conviendrait à toutes les situations ;

La définition, au demeurant possible, d'un « modèle type » engendrerait une uniformité des constructions, contraire à la diversité géographique et architecturale, qui constitue l'une des principales richesses du Territoire de Belfort.

- d'aider à la préservation du patrimoine bâti en cas d'intervention sur les constructions anciennes (réhabilitation, modification, extension ou ravalement).

- Le respect de ces recommandations doit aider à la protection et à la mise en valeur du patrimoine naturel ou bâti de Grandvillars et à la recherche d'un équilibre harmonieux entre architecture traditionnelle et architecture contemporaine, tout en conciliant les impératifs fonctionnels des bâtiments.

· Les présentes dispositions architecturales s'appliquent aux nouvelles constructions ainsi qu'aux travaux à réaliser sur les constructions existantes : extension, transformation et réhabilitation.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne devra permettre la conservation, l'amélioration et ou la restitution de ses spécificités architecturales.

- Les modifications de volumes des constructions devront contribuer à la mise en valeur du bâtiment, restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles devront maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Les surélévations sont admises à condition qu'elles soient établies par analogie avec la hauteur des immeubles contigus du même alignement ou des immeubles les plus proches.

- Toute extension devra être harmonisée au bâtiment existant dans les proportions, pentes de toitures, matériaux et couleurs.

- Toutefois, en cas d'extension (ou de modification), une facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction existante et son extension présentent une cohérence architecturale et une harmonie entre éléments anciens et éléments nouveaux.

· L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si l'opération en cause, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est 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 (article R.111-21 du code de l'Urbanisme).
- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.
- Le présent cahier des prescriptions est établi ***conformément aux obligations de l'article L.111 -1-4***, qui interdit toutes constructions ou installations dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 m pour les autres routes classées à grande circulation. Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles d'urbanisme contenues dans le P.L.U. concernant ces zones prennent en compte notamment les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale et la qualité de l'urbanisme et des paysages.
- Une étude spécifique a été réalisée en janvier 2000 sur les deux secteurs d'entrée de ville, côté Morvillars et côté Joncherey. Les recommandations qu'elle contient sont reprises ici ainsi que dans les ***articles du règlement des zones UY et AUi***.

1. — PROTECTION DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT

- **Le contexte paysager de Grandvillars**, caractéristique du Sundgau, est verdoyant et fragmenté.

Le paysage général de la commune a été façonné par les infrastructures et l'urbanisation (cités ouvrières et industries, notamment) linéaire et parallèle à la vallée.

- **Les principales caractéristiques des secteurs de Grandvillars** sont les suivantes :

- **Secteurs du village ancien (zone UAa et UAb) :**

- Les maisons sont hautes (2 à 3 niveaux) ; ce sont des maisons de ville et des fermes anciennes de type sundgavien, à ossature bois et torchis.

- Les façades sont parfois très colorées (influence de l'Alsace), les toits sont en tuiles, souvent à 2 pans, parfois 4.

- Les encadrements des ouvertures sont généralement soulignés d'une couleur claire.

- **Secteurs des cités (zone UC) :**

- Les maisons comportent 2 ou 4 logements et présentent un ou deux accès distincts en façade, généralement par des escaliers.

- Elles se composent d'un étage de soubassement, un rez-de-chaussée surélevé et un étage. Le toit est le plus souvent à 2 pans.

- **Secteurs des extensions plus récentes (Zones UD et UB)**

- Le bâti est disparate : fermes, maisons individuelles communes, maisons de caractère, immeubles de ville, bâtiments publics, hangars et garages, et quelques maisons ouvrières.

- De belles bâtisses aux gros volumes, publiques ou privées, se situent au centre de la commune.

- L'architecture et l'aspect extérieur des constructions sont très hétérogènes, notamment en ce qui concerne les couleurs, les hauteurs, les toitures, les lucarnes...

- **Secteurs à vocation d'activités (Zones UY et AUi)**

- Ils sont constitués d'anciennes zones industrielles et de créations plus récentes. Les types architecturaux y sont différents, tout comme l'organisation du bâti.

- **Dans les zones d'activités de Grandvillars**, on essayera de maintenir le caractère fort du paysage en conservant et recréant des bosquets.

A l'intérieur des zones, on regroupera les plantations pour retrouver l'effet de pleins et de vides. Ainsi, les zones d'activités formeront un espace de transition entre le site naturel et le paysage urbain.

- **Les éléments naturels** : l'Allaine, ses prairies et sa végétation, les sommets boisés des collines environnantes, doivent être protégés et pris en compte dans toute opération d'aménagement.

2. — INSERTION DES EQUIPEMENTS DANS LE PAYSAGE

- Les fils aériens et les poteaux dégradent le paysage.

En toutes zones, les réseaux (sauf tension supérieure ou égale à 63 KV) ainsi que les raccordements aux constructions autorisées seront obligatoirement réalisés en souterrain.

En zones A et N, en cas de difficulté technique ou d'éloignement du réseau, seuls les poteaux bois seront autorisés.

- En matière de publicité, les prescriptions applicables sont celles édictées par la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 et ses décrets d'application, codifiées aux articles L.581 et suivants du Code de l'environnement. Il n'est pas créé de dispositions particulières à la commune.

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires devront être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

- Les antennes paraboliques devront être implantées de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elle se fonde le mieux possible dans le paysage.

- Les cabines téléphoniques, stations de relevage des eaux, transformateurs, boîtes aux lettres... seront, chaque fois que cela sera techniquement possible, intégrés à des bâtiments. Dans le cas où ils seront traités isolément, leur intégration dans le paysage sera assurée par la création d'écrans de plantations.

D'une manière générale, les petits équipements seront réalisés en harmonie avec :

- la construction principale ;
- le milieu environnant, pour l'utilisation des matériaux et des couleurs.

II — IMPLANTATION — TERRASSEMENTS

1. — IMPLANTATIONS

- L'orientation des constructions par rapport à la voie publique se fera dans le respect de celle des constructions existantes. Dans tous les cas, l'orientation se fera parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte.

- Les bâtiments s'implanteront en harmonie avec le relief : les constructions édifiées sur les coteaux auront de préférence une orientation de l'axe du faîtage parallèle aux courbes de niveau.

- **En zone A**, l'orientation du bâtiment sera obligatoirement parallèle aux courbes de niveau.

On évitera les implantations en crête, on préférera les implantations en partie basse du terrain, pour les bâtiments agricoles.

- **En zone N**, les bâtiments autorisés seront dissimulés par la végétation. Ils s'appuieront sur une lisière boisée ou un alignement végétal existant ou à créer à cet effet, liant la construction à son environnement naturel.

2. — TERRASSEMENTS

· **Sur terrain plat**

La construction devra s'adapter au terrain et non l'inverse. Ainsi, un terrain plat permet l'installation d'un bâtiment dont l'entrée se fera de plain-pied.

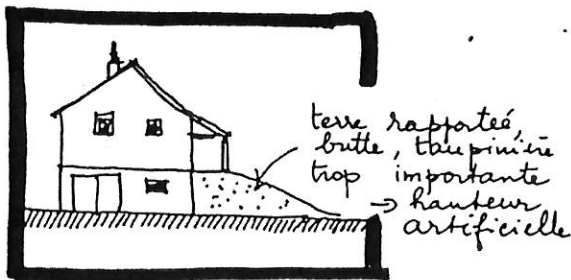
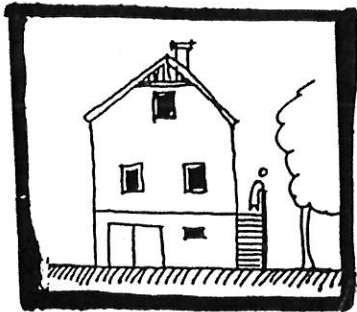
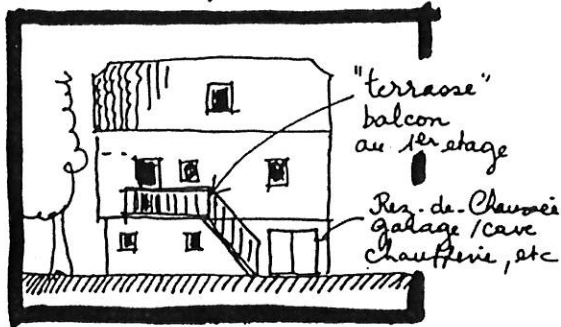
Lorsque les sous-sols ne pourront pas être enterrés, en raison de la nature du terrain (présence de l'eau ou roche affleurante) :

- les annexes seront juxtaposées à la construction principale,
- dans le cas de sous-sols partiellement enterrés, le traitement des ouvertures sera identique à celui des autres ouvertures.

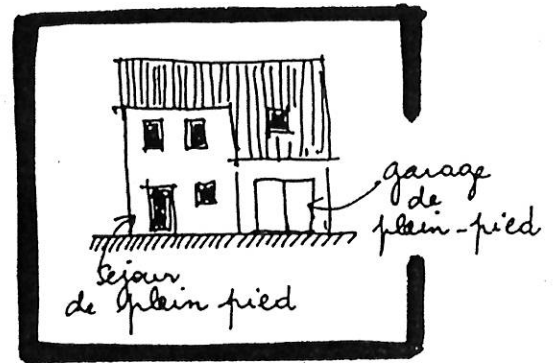
On évitera tout effet de butte sur terrain plat.

Un talutage discret pourra être autorisé avec des remblais qui ne devront pas dépasser un mètre par rapport au niveau du terrain naturel, ni augmenter la pente du terrain de plus de 10 %.
L'aménagement du talus créé devra alors faire l'objet d'un paysagement.

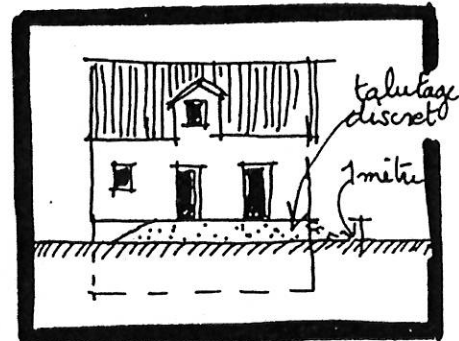
Implantation à éviter sur terrain plat



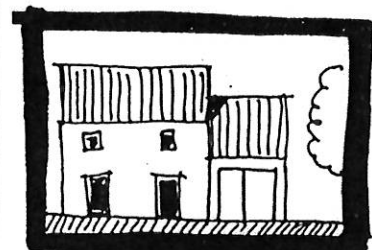
Implantations sur terrain plat conseillées



garage intégré dans la construction



garage et annexes en sous-sol partiellement enterré



garage en bâtiment annexe

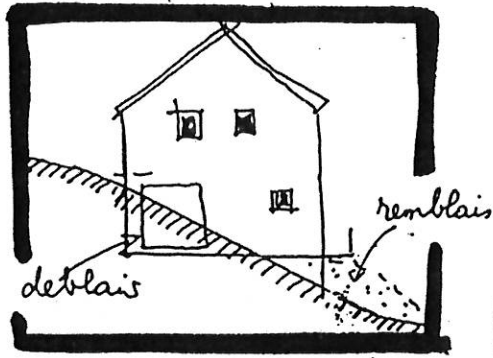
• Sur terrain en pente

Un terrain en pente sera utilisé en tirant parti de la topographie. Les volumes et implantations des constructions s'adapteront à la pente, évitant toute édification de terrasse sur remblai induisant un effet de "taupinières". Les terrasses se feront préférentiellement en partie basse du terrain.

Si des remblais sont nécessaires, on veillera à limiter la différence de niveau par rapport au terrain naturel à 10 % et à diversifier les talus qui feront l'objet d'un aménagement paysagé.

Les remblais ne devront pas dépasser un mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

Implantation à éviter sur terrain en pente

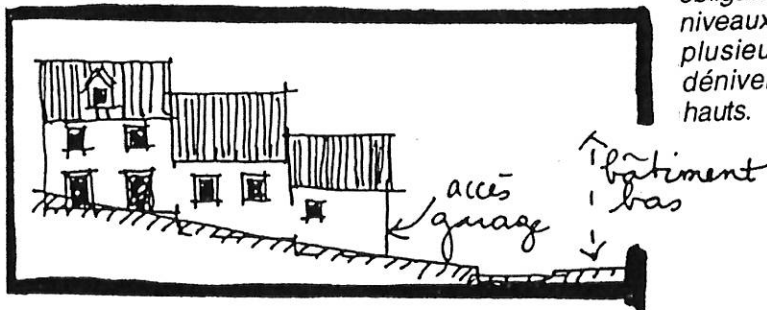
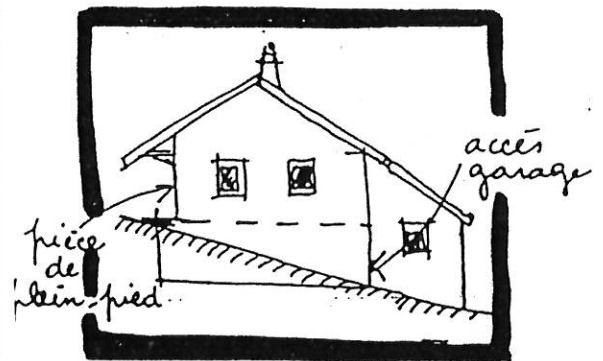
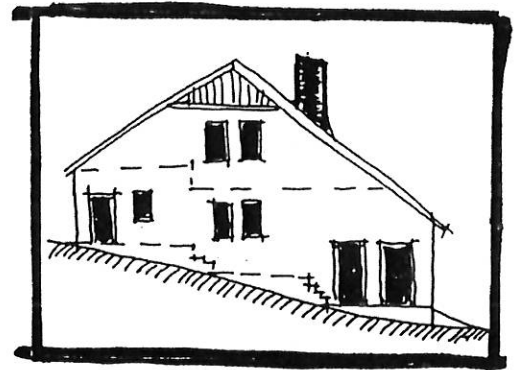


Creuser pour faire un sous-sol et remblayer pour être de plain-pied.



Implantations sur terrain en pente conseillées

Adaptation de la maison au dénivelé naturel du terrain



La ligne de faîtage ne s'implante pas obligatoirement selon les courbes de niveaux ; le bâtiment se décroche en plusieurs volumes pour suivre le dénivelé et éviter les volumes trop hauts.

- Toute construction respectera la volumétrie générale traditionnelle du secteur d'implantation.

- Les constructions situées dans les zones d'activités de Grandvillars seront de volumétrie simple et sobre sans recherche d'effet architectural artificiel. Les extensions doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale et les bâtiments environnants.

Dans le cas de bâtiments de grands volumes ou édifiés suivant un linéaire important, on recommandera de fractionner les volumes, afin de rendre lisibles les différentes fonctions.

1. — FAÇADES

Les murs

- **En toutes zones, sur le bâti ancien**

Les rehaussements des murs ne sont autorisés que dans les cas :

- d'adjonctions et d'extensions s'intégrant à l'existant, dans le respect de son architecture,
- de bâti dit "en dent creuse" et si les immeubles voisins les favorisent.

- **Pour les constructions nouvelles**

La volumétrie des bâtiments devra respecter l'architecture traditionnelle du village.

- **Pour des bâtiments à usage d'activités ou agricole**

S'ils sont situés à l'intérieur ou à proximité d'une zone urbaine, leur architecture devra s'harmoniser avec l'habitat traditionnel voisin (dans les volumes et les teintes).

Dans les autres cas, on recherchera la meilleure adaptation et intégration au milieu environnant.

Les ouvertures

- **En toutes zones :**

Les doubles fenêtres et les volets roulants doivent être posés en retrait par rapport au mur de l'encadrement.

- **En zones UA et UC,** les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.

Les ouvertures des parties annexes à l'habitation seront identiques aux autres ouvertures sur une même façade.

Dans le cas d'aménagement des combles, le jour sera pris en pignon, le complément étant assuré par des lucarnes ou des châssis inclinés de toitures de dimensions modestes et aux proportions en harmonie avec les autres ouvertures.

Les percements seront de même échelle que les percements traditionnels ou s'harmoniseront avec ceux des immeubles voisins.

L'utilisation de persiennes est vivement recommandée.

De même, les volets seront identiques sur une même façade.

2. — TOITURES

Types de toitures autorisés

• Elles seront obligatoirement à deux pans pour les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances isolées ; le sens du faîtage étant parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.

Les éléments de toitures couvrant des parties de bâtiment (dépendances ou autres), accolées au bâtiment principal, pourront être à un pan, si la ligne du faîtage est appuyée au mur.

En pignon, le niveau de la ligne de faîtage ne devra pas dépasser la plus grande largeur du pignon.

En tout état de cause, l'ensemble devra former une unité architecturale harmonieuse.

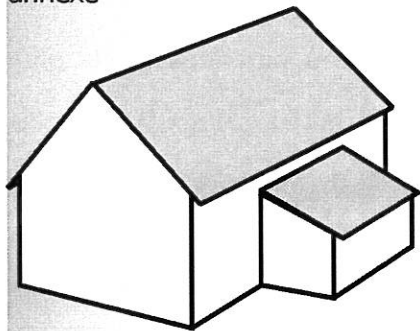
• Les toitures terrasses sont toutefois autorisées, dès lors qu'elles sont végétalisées.

• Dans le secteur UAa du centre ancien, les toitures terrasses végétalisées seront réservées aux annexes accolées et aux bâtiments situés en retrait du domaine public (architecture en seconde ligne).

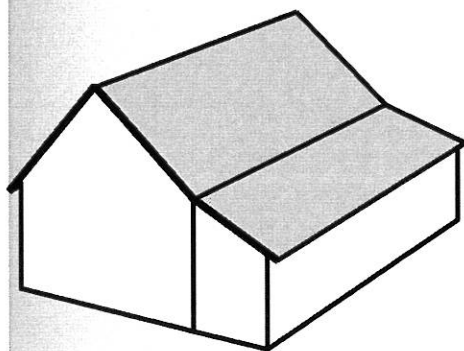
Sont autorisés:

- en façade

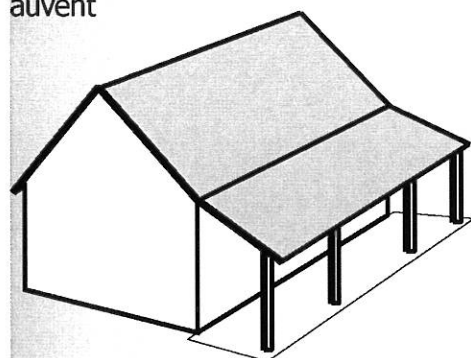
annexe



annexe avec couverture par coyau

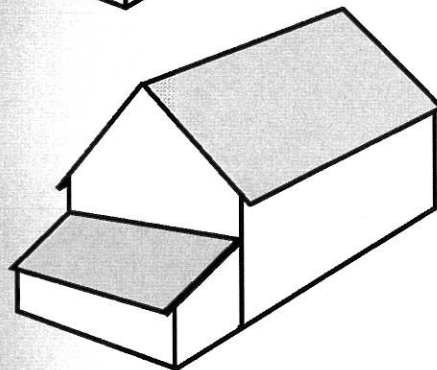
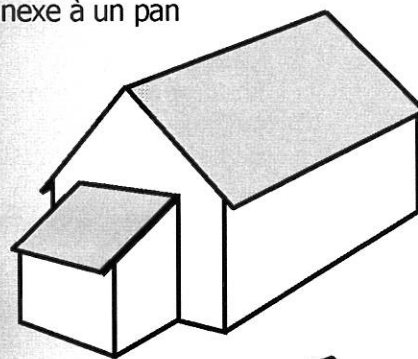


auvent

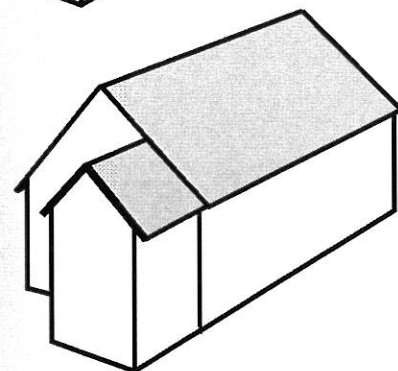
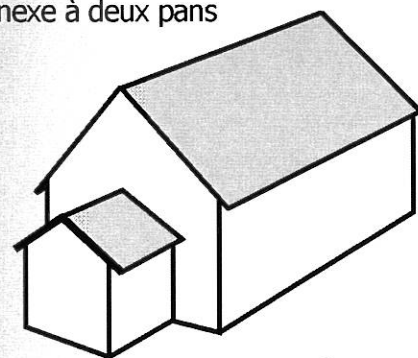


- en pignon

annexe à un pan



annexe à deux pans



• **En zone UA, la pente des toitures des constructions à usage d'habitation ne pourra pas être inférieure à 40° ; celle des annexes isolées ne pourra être inférieure à 30°.**

• **En zones UB (sauf UBa), UC, UD et AU**, la pente des toitures sera comprise entre 30 et 45 ; une pente différente pourra être admise pour les annexes accolées au bâtiment principal ou pour les croupes en pignon ; dans ce cas, la pente minimale sera de 25°.

Les toitures des annexes isolées comporteront une pente minimale de 25°.

Une pente différente sera admise pour les toitures à la Mansard (rampants et brisis).

• **Les toitures des bâtiments à usage agricole ou d'activités**, à deux pans, auront une pente minimale de 16° pour une surface hors œuvre supérieure à 100m²; les autres bâtiments, d'une superficie inférieure ou égale à 100 m², auront une pente de 30° minimum .



• **Dans les zones UY, AU_i et UB_a** les bâtiments pourront avoir une toiture-terrasse. L'ensemble de la toiture des bâtiments située dans les zones d'activités devra être traité en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Les éléments techniques positionnés en toiture devront être traités et dissimulés au mieux.

L'emploi de fibro-ciment est interdit.

Si la toiture est vue, elle devra être homogène tant en couleur qu'en matériaux et cohérente par rapport au bâtiment et son entourage.

Si la toiture est à deux pans apparents, elle devra justifier de sa forme, de ses matériaux, et de sa couleur dans le volet paysager du permis de construire, par rapport aux bâtiments environnants.

• Pour les bâtiments d'intérêt collectif de grande portée, une toiture différente pourra être admise.

• Dans le secteur AU "Château Kléber", les toitures-terrasses sont autorisées.

• Pour les toitures translucides (piscines, serres, vérandas vitrées...), la pente de toiture n'est pas réglementée.

• Les croupes en pignon sont autorisées sur 1/3 maximum de la hauteur du faîtage.

• Les débords de toit seront :

- **en zone UA**, de 50 cm ou plus dans le cas d'auvents en façade, et de 20 cm en pignon,
- **dans les autres zones**, de 40 cm maximum en pignon, et de 40 cm minimum en façade, sauf toitures-terrasses et toitures à charpente arrondie ou translucide.

• **Cheminées**

Elles doivent être simples, et bien proportionnées, de conception traditionnelle locale. Dans la mesure du possible, les conduits doivent être regroupés et se situer le plus près possible du faîtage.

Les percements en toiture

Les ouvertures devront être réduites tant en nombre qu'en dimensions : l'encombrement des lucarnes et châssis vitrés ne devra pas excéder le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

IV — MATERIAUX ET COULEURS

1. — FAÇADES

Sur le bâti ancien, on veillera à conserver les éléments architecturaux, tels que les pans de bois du Sundgau mis en valeur par un remplissage de type crépis à grain fin.

· **En toutes zones**, on utilisera les matériaux traditionnels ou les matériaux en harmonie avec les matériaux utilisés dans le paysage urbain. Sont autorisés les matériaux locaux et industrialisés dont l'aspect, la couleur et la matière finale, respectent le caractère traditionnel local de l'habitat ou de l'environnement (pierre provenance régionale, briques de parement, bois naturels traités, bardage,...).

Sont interdits :

- tous éléments empruntés au patrimoine architectural des autres régions (chalet suisse, maison bretonne, mas provençal, maison à tourelles...);
- les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc) ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et agglomérés ;
- les joints colorés, les garde-corps de balcons trop fantaisistes ou trop massifs.
- les imitations de matériaux nobles, faux bois, fausses briques, fausses poutres etc... sont interdites ainsi que les enduits extérieurs en ciment lissé, les peintures ou badigeons sur pierres apparentes.

· **D'une manière générale, l'emploi des couleurs sur les façades** devra mettre en valeur les modénatures (encadrements de baies, corniches, chaînages d'angles...). Dans la mesure du possible, les encadrements en pierre devront être conservés à l'état naturel, ils ne devront pas être peints.

En toutes zones, pour toute construction (à l'exception des abris cités plus loin), les couleurs autorisées respecteront le nuancier de couleurs préconisées pour les communes du département, réalisé par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) disponible en mairie. Seront également admises comme teintes principales les couleurs de la palette dites « ponctuelles » suivantes :

- 57, 58, 59 ;
- 64, 65, 66 ;
- 71, 72, 73.

Toutefois, il sera recommandé d'utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type d'architecture (architecture contemporaine avec rupture(s) dans la façade permettant une mise en valeur des divers éléments de façade et évitant la monotonie des bâtiments).

On veillera à proposer des teintes en harmonie avec les deux constructions voisines (ou mitoyennes), voire situées de l'autre côté de la rue. Le volet paysager du permis de construire prendra en compte ces éléments.
Les maisons jumelées auront la même teinte ou des teintes en harmonie.

· **Pour les constructions situées dans les zones UY et AU1**, on recherchera un aspect visuel harmonieux des bâtiments. On attachera un soin particulier à la composition de la façade : entre les pleins, et les vides des ouvertures.

On pourra rechercher, dans le cas de bâtiment d'une certaine importance linéaire, une différenciation volumétrique des éléments tels que bureaux ou ateliers, ou entrepôts, afin de permettre une dynamique visuelle entre les différentes parties.

On privilégiera la pose horizontale des bardages métalliques et l'emploi de matériaux nobles comme le bois ou le métal de couleur sombre sur des parties de la façade (évitant la monotonie sur de grands bâtiments). Ainsi, un bardage opaque de couleur sombre atténue la perception des volumes imposants et participe à leur bonne insertion paysagère. L'emploi du métal, sous des formes industrialisées contribue à donner une image moderne et soignée.

Pour les enduits maçonnés, on recommandera une teinte colorée peu intense, dans les nuances de gris, ocres foncés ou bruns ou dans les tons référencés au paysage environnant.

Le couronnement du bâtiment ou de la corniche ou acrotère dans des teintes sombres doit souligner l'horizontalité de la construction.

En règle générale, les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits.

· **En zones agricoles et naturelles**, les bâtiments à usage agricole ou autres usages admis comporteront des teintes en harmonie avec le bâti environnant, lorsqu'ils sont situés à proximité immédiate de la zone urbaine, dans le cas contraire, ils pourront avoir des teintes neutres et en harmonie avec le milieu naturel (teintes brun ou vert) ; en tout état de cause, les matériaux brillants sont interdits.

• Les garages et autres annexes intégrés ou accolés au bâtiment principal d'habitation reçoivent le même traitement que celui-ci (couleur, toiture, pentes...). Il en est de même des annexes et abris isolés supérieurs à 10 m².

• Les abris de jardin et autres annexes inférieurs à 10 m² ne sont pas soumis à la règle ci-dessus.

La végétalisation de la toiture est autorisée.

• En zone N, les teintes des façades devront s'intégrer au paysage naturel (teinte « bois naturel », vert ou brun).

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

· **Pour les bâtiments collectifs et de grande portée**, des matériaux différents sont autorisés, cependant, ils devront respecter l'aspect général de leur environnement naturel ou urbain (couleurs), et notamment des bâtiments existants dans la zone.

· **Les dépendances à structure translucide**, comme les serres, les vérandas ou couvertures de piscines, pourront être construites dans des matériaux différents. En tout état de cause, elles devront rester en harmonie avec le bâtiment principal.

2. — TOITURES

- On utilisera la tuile de préférence en terre cuite à dominante rouge (rouge local, flammé, panaché de beige-rouge) et en tout état de cause, des teintes identiques à celles des toitures anciennes de Grandvillars, pour toute construction à usage d'habitation et de dépendance.

Ces dispositions peuvent être adaptées en fonction du caractère des constructions avoisinantes (nouvelle construction ou réhabilitation).

- **En zone UAa**, un panachage de plusieurs nuances d'une même teinte pourra être envisagé afin d'éviter l'uniformité de la toiture.

- Pour les extensions et réhabilitations de bâtiments actuellement couverts d'un matériau différent (shingle, bois), l'utilisation ou le remplacement des matériaux se fera à l'identique, si la charpente à conserver n'est pas adaptée à la tuile.

- **La couverture des maisons jumelées** sera uniforme sur toute la longueur de la toiture.

- **Pour les bâtiments collectifs et de grande portée**, des matériaux différents sont autorisés.

- **Les dépendances à structure translucide**, comme les serres, les vérandas ou couvertures de piscines devront, en tout état de cause, rester en harmonie avec le bâtiment principal.

- Les constructions appelées à s'intégrer au paysage naturel (hangars agricoles ou bâtiments admis en zones agricoles et naturelles) pourront recevoir en toiture des teintes comme le vert, le brun, ...

V — ESPACES VERTS ET CLOTURES

1. — ESPACES VERTS

- Les espaces libres sur les parcelles seront, dans la mesure du possible, plantés, engazonnés ou traités en jardin, verger... On utilisera, de préférence, les essences locales (chêne, hêtre, charmillle, noisetier, bouleau, ...) et les arbres fruitiers, en s'efforçant de mixer les essences (hauteurs, couleurs, fleurissement, ...).

- L'utilisation pour la construction de parcelles initialement plantées d'arbres devra tenir compte de cet élément et composer en harmonie avec lui, notamment en cas de présence de vergers que l'on veillera à conserver ou à recréer.

- On se référera au guide des plantations dans la Territoire de Belfort, réalisé par le Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, disponible en mairie.

- **Pour les zones d'activités :**

Les zones d'activités UY et AUi « Pellerie », « Grands Sillons » et « Sous l'Auge » sont pour situées en entrées de ville de Grandvillars ; la zone des Forges est comprise dans le tissu urbain.

L'aménagement paysager des bâtiments édifiés et à édifier dans les zones d'activités devra s'effectuer dans un souci d'insertion paysagère de qualité. Les aménagements extérieurs constituent la vitrine de l'entreprise et fabriquent l'image de la zone d'activités.

L'aménagement tiendra compte de la présence toute proche des zones naturelles où la végétation est très présente sur les coteaux. Il devra favoriser la transition douce entre la zone d'activités et les espaces non bâtis environnants.

Les espaces libres engazonnés seront plantés d'arbres ou d'arbustes ornementaux qui pourront être regroupés pour former des bosquets de proportions et dimensions confortables. Les espaces de stationnement doivent être plantés d'arbres ou arbustes (voir article 13 de la zone).

Les aires de stockage (réservées au stockage des matériaux, des poubelles, déchets, emballages) seront camouflées par des haies végétales au feuillage persistant dense ou incorporées dans l'enveloppe du bâtiment.

Elles seront implantées derrière les bâtiments, à l'abri de la vue que l'on a depuis la voie et depuis la voie ferrée, pour ce qui concerne la zone "Les Grands Sillons".

La plantation d'une haie d'arbres ou arbustes, à dominante d'essences locales, le long de la voie principale (RN 19), devra former une ligne directrice cohérente et forte.

Cet alignement sera interrompu au niveau des accès et préservera des cônes de vue. A l'entrée ouest (côté Morvillars), l'entrée de ville sera marquée fortement (projet de giratoire avec signalétique et paysagement, à l'aide de plantations d'alignement le long de la RN 19 ; à l'entrée est de la ville (côté Joncherey), des arbres de haute tige, en alignement, feront la transition entre le taillis contigu et le quartier urbain.

2. — CLOTURES

Elles participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement, elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin, quant au choix des styles et des matériaux, dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

La clôture permet lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

· **En toutes zones**, les clôtures devront être simples, en harmonie avec les constructions et être constituées de préférence d'éléments végétaux, doublés ou non d'un grillage (la clôture végétale constitue un élément d'intégration au paysage).

· Les clôtures sur rues, en fonction du lieu où elles se situent, seront constituées :

- soit d'un mur plein (en maçonnerie, en pierre ou en bois), limité à 1 m de hauteur,
- soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté ou non d'un grillage ou autres éléments. L'ensemble sera limité à 1,50 m.

• **Les clôtures implantées en limite séparative pourront être constituées d'une murette de 0,40 m, surmontée ou non d'un grillage ; l'ensemble devant être limité à 1,50m.**

· Dans le cas de clôtures liées à une activité spécifique, les clôtures de type grillage simple fil en treillis soudé seront préférées ; leur hauteur maximale sera de 2 m (avec ou sans mur bahut), ou fixée en fonction d'obligations liées à l'activité.

· Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

· **En zones A et N**, les clôtures seront pensées en fonction du type d'occupation du sol autorisé sur la parcelle (simple grillage, barrière de bois, ...), de manière à avoir le moindre impact sur le paysage.

· **En zones UY et AUi**, on privilégiera l'absence de clôture, si cela est possible et on pourra matérialiser les limites de propriété par des bornes discrètes et des bordures

basses même dans les espaces engazonnés, pour respecter le caractère fort de pelouse plane du site.

S'il est prévu une clôture, elle sera d'une hauteur maximale de 2 m. La clôture sera implantée le long de la voie. Elle sera métallique, ajourée, et de couleur sombre ou discrète (vert de préférence). Si les clôtures sont plantées, elles ne le seront que partiellement.

On évitera alors la monotonie et la compacité des essences.

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