

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU et 1AU.

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à des secteurs à caractère agricole destinés à être ouverts à terme à l'urbanisation. Elle est vouée à l'accueil des constructions à destination principale d'habitation, ainsi qu'aux constructions à destination de services et d'activités, compatibles avec l'habitation.

La zone AU ne dispose pas, en périphérie immédiate, des équipements publics (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Elle pourra s'ouvrir à l'urbanisation dès l'apport, à sa périphérie immédiate, des équipements publics nécessaires à son aménagement .

Elle comporte un secteur AUp3 en référence à la ZP3 de la ZPPAUP appelée « Montciel et Parc Edouard Guenon » ,

La zone 1AU dispose en périphérie immédiate des équipements publics (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les secteurs AU et 1AU s'ouvriront à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble avec la possibilité de réaliser plusieurs tranches.

Les orientations d'aménagement et/ou le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de certains secteurs de la zone.

La zone comporte ainsi 4 secteurs soumis à des principes et schéma inscrits aux orientations d'aménagement (cf. pièce 3 « Orientations d'Aménagement » du PLU) :

- le secteur des Gours,
- le secteur du Paradis,
- le secteur des Rochettes,
- le secteur en Beaujean.

La zone AU est concernée par des secteurs de risques maîtrisables (secteur 2) ou de risques négligeables du Plan de Prévention des Risques Naturels, Mouvements de Terrain, approuvé par arrêté préfectoral en date du 1^{er} juillet 1994.

Dans le périmètre de la ZPPAUP, tous travaux modifiant l'aspect extérieur des constructions et plantations (repérées ou non dans le PLU par un EVP) doivent être soumis préalablement à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France au titre du Code du Patrimoine.

En outre tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'un EVP du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-23-h) du code de l'urbanisme.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE 1AU 1 et AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les carrières,
- les dépôts, de toute nature, disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...),
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à vocation agricole,
- les constructions à destination d'entrepôt,
- les constructions à destination industrielle.

ARTICLE 1AU 2 et AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées si elles respectent les principes suivants :

- Etre compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.
Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent ainsi s'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant l'ensemble de la zone et localisant les équipements publics essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, placettes,...).
Elles doivent notamment être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement et le règlement.

1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

2 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 1 à condition de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

3 - En zone 2 du PPR mouvement de terrain, (zone de risque maîtrisable) : les occupations et utilisations du sol admises, ayant pour conséquence la création de nouvelles surfaces bâties ou la transformation de bâtiments existants pour les rendre habitables, ou plus généralement utilisables, lorsqu'ils sont de nature à affecter le sol, la pente naturelle du terrain ou le système d'écoulement naturel des eaux, devront faire l'objet d'études préalables concluant à la faisabilité et à la stabilité du projet (secteur repéré par un motif grisé plein sur le plan graphique).

4 - L'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m².

5 - Dans les espaces définis sur le plan graphique comme « Espaces Verts Protégés » :

- Lorsqu'ils sont concernés par la ZPPAUP (c'est-à-dire figurant dans la servitude), les adaptations éventuelles et les constructions autorisées sont définies dans la servitude et figurent en annexe du présent règlement.
- Lorsqu'ils ne sont pas concernés par la ZPPAUP et en liaison avec l'article L .123 1-7 (parcs et jardins), seules des extensions mesurées des bâtiments existants inscrits ou limitrophes des secteurs protégés sont autorisées.

L'extension mesurée ne pourra pas être supérieure à 20% de l'emprise au sol de l'immeuble existant ni être supérieur à 20% de la surface de l'espace protégé située sur la parcelle concernée. Le projet devra respecter les prescriptions mentionnées dans les fiches identifiant et localisant l'EVP au titre du L 123-1-7 jointes en annexe du règlement.

Des exceptions seront toutefois admises pour les projets d'intérêt général, des aires de jeux, des petits monuments, toilettes publiques, piscines, fontaines et autres locaux techniques, équipements techniques liés aux différents réseaux, voies d'accès, réorganisation ou mise en valeur de l'Espace Vert Protégé sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale de cet espace. Ces projets devront également respecter l'article 13 « espaces libres et plantations ».

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 1AU3 et AU 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le secteur 1AU « des Rochettes » sera ainsi desservi par deux nouveaux accès minimums aboutissant à la rue du Colonel de Casteljou. Un accès piéton est à prévoir reliant le centre sportif et le passage sous la voie ferrée et la rocade.
- Le secteur 1AU « En Beaujean », sera desservi par plusieurs accès : accès sur la rue du Colonel de Casteljou, sur la rue de la Cotette, et sur la rue Clertant. Des emplacements réservés sont également mis en place afin d'améliorer ces accès.
- Le secteur AU « du Paradis » sera ainsi desservi par un nouvel accès aboutissant à la rue du Docteur Jean Michel. Cet accès devra être dimensionné et aménagé afin de permettre la sécurité et la visibilité sur la rue Jean Michel.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.

- La largeur minimale de l'emprise de la voie principale est fixée à 6 m et comprend, au minimum, la chaussée et une circulation piétonne situées au même niveau ou séparée de la chaussée.
- Les voiries secondaires de l'opération seront conçues de manière à apporter une ambiance et des caractéristiques permettant de donner la priorité aux piétons.
- A l'exception de la zone des Cours, les voiries principales ne disposeront pas d'impasse. Lorsque la configuration de voie secondaire en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale. Pour la notion des voies principales et secondaires se reporter à la pièce Orientation d'aménagement.
- Les voies piétonnes ou itinéraires cyclables, existants ou à créer, figurant dans la pièce Orientation d'aménagement du PLU doivent être maintenus. Si leur positionnement doit être modifié, il doit être rétabli sur un itinéraire voisin en conformité avec le schéma de l'orientation d'aménagement des itinéraires concernés.

ARTICLE 1AU4 et AU 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux (SIAAL actuellement).

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage,...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont préconisés.
- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. De même pour les eaux

de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.

- Pour toute construction, la mise en place de citernes pour la récupération des eaux pluviales est demandée. Outre l'intérêt de l'usage de ces eaux pluviales (arrosages, lavages...), ces citernes présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.

3 - Ordures ménagères.

- Les constructions nouvelles doivent comporter des systèmes de stockage des déchets ménagers suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. Des emplacements pourront être mutualisés pour l'ensemble de l'opération ou par îlots.

- Les systèmes de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.

- Dans la mesure du possible, un point de collecte sera également prévu sur le tènement en limite de parcelle ou par regroupement d'îlot et au droit d'une voie de desserte publique ou privée permettant l'enlèvement.

4 - Autres réseaux.

Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) seront installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux dans le paysage.

ARTICLE 1AU5 et AU 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

ARTICLE 1AU6 et AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'opération d'ensemble ou dans le cadre d'un projet urbain de qualité.
- L'implantation vise à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée...).

ARTICLE 1AU7 et AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

1 - Les constructions, à l'exception de celles figurant à l'alinéa 3, doivent être implantées :

- soit en limite séparative, et dans ce cas elles devront être jumelées ou en ordre continu ou d'une hauteur maximale de 5 m sur limite.
- soit en retrait des limites séparatives. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2 \geq 3$ m).

2 - Constructions annexes, enterrées, locaux à vélos, de stockages des déchets ménagers, abri de jardin, bûcher et piscine non couverte, en-dessous de 20 m² d'emprise au sol et inférieures à 4 m au faîtage :

Leur implantation n'est soumise à aucune prescription particulière.

3 - Des dispositions autres que celles énoncées ci-dessus pourront être admises :

- pour la mise en valeur d'un élément bâti ou végétal faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme soit au titre des monuments historiques ;
- pour la préservation d'un espace boisé classé à conserver sur la propriété ou sur la propriété voisine et dans le cas de la conservation souhaitée d'arbres ou de plantations dans les secteurs d'intérêt paysager.

ARTICLE 1AU8 et AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Recommandation : l'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU9 et AU 9 - Emprise au sol.

L'emprise au sol maximum sera de 70% pour les secteurs des Rochettes et pour partie En Beaujean (en fonction de la pièce Orientation d'aménagement).

L'emprise au sol maximum sera de 40% pour les autres secteurs.

ARTICLE 1AU10 et AU 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel en tout point de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) :

- la hauteur d'une construction ne pourra pas excéder 10 m.

ARTICLE 1AU11 et AU 11 - Aspect extérieur.

1 - Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

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

2 - Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous :

Toiture et façades :

- Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes, un aspect extérieur suffisant de finition (parpaings, briques creuses...) seront enduits ou recouverts d'un revêtement spécial pour façades.

- Les panneaux solaires ou dispositifs utilisant les capteurs solaires sont autorisés en toiture ou en façade. Ils sont fortement conseillés et devront faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

- Les climatiseurs et pompes à chaleur sont autorisés à condition d'être intégrés **dans** le bâti principal ou dans une annexe ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.

Les extracteurs et les Ventilations Mécaniques Contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

- Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

- En raison de leur aspect, les matériaux de toiture agréés en Franche-Comté seront à privilégier et parmi ceux-ci, ceux adaptés au contexte architectural local figurant dans l'annexe du règlement.

Clôtures :

- L'aspect des murs et des murets bâtis le long des voies et emprise publique sera en harmonie avec celui des façades.

- Les clôtures seront constituées :

- par des haies vives,
- ou par des dispositifs murs, grillages, claire-voies,

ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel en son point le plus haut par rapport à une limite parcellaire de hauteur différente entre les deux parcelles concernées.

ARTICLE 1AU12 et AU 12 - Stationnement des véhicules.

1 – Généralités.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SP de chaque destination de construction ou par type de destination.
- Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de SP. Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.
- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :
 - l'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique,
 - la largeur des places de stationnement ne pourra être inférieure à 2,50 m en épi, perpendiculaire et en bataille et 2 m en longitudinal ; leur longueur ne pourra être inférieure à 5 m,
 - pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra être inférieure à 6 m.

2 - Règles de stationnement.

Le nombre d'emplacement de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas en fonction de la nature exacte de l'activité concernée. Il devra satisfaire à l'ensemble des besoins attendus :

a• Logements :

- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement ;
- autres opérations : une place de stationnement par tranche de 80m² de SP dans la limite de 2 places par logement. Il est demandé d'ajouter une place visiteur qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement) par tranche de 5 logements ou de 250 m² de SP.

b• Pour les bureaux et autres activités :

- une place de stationnement pour 80m² de SP.

- Toutefois, pour l'alinéa « b » ci-dessus, il pourra être dérogé à cette règle de calcul par rapport à la surface, s'il est démontré par le pétitionnaire, à l'aide d'une note justificative jointe au dossier d'instruction, que le besoin réel est inférieur aux chiffres mentionnés ci-dessus.

- Pour les constructions remplissant une mission de service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de desserte en transport en commun.

3 - Stationnement des vélos et poussettes.

- Un ou plusieurs locaux fermés, pour les bâtiments de plus de 250 m² de SP et à destination de logements, doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes.

- La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut, dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m².
- Des stationnements pour les deux roues (vélos - motos) doivent être prévus pour tout projet de construction neuve, hors logement, avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement de véhicule léger et suivant la nature du projet. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

ARTICLE 1AU13 et AU 13 - Espaces libres et plantations.

Se référer également au cahier des charges de la ZPPAUP pour le secteur AUp3 et pour les projets se situant dans les cônes de vue de la ZPPAUP ainsi qu'aux fiches sur les EVP annexées au présent règlement.

Espaces libres :

- Les espaces imperméabilisés doivent être les plus limités possibles. Les espaces non végétalisés sont couverts de matériaux perméables type sable, graviers,...
- La surface minimum des espaces libres, à l'occasion des constructions principales et aménagements nouveaux, est de 30 % de l'unité foncière dont la moitié sera maintenue en pleine terre.

A noter : les terrasses accessibles ou non peuvent être comptées dans les espaces libres dans la mesure où elles sont végétalisées.

- Dans le cas d'opération d'ensemble ou groupée, 8% de la surface de l'opération devront être réservés pour des espaces verts collectifs, des zones de jeux ou de convivialité ou des espaces « naturels » servant de passage ou d'accueil d'animaux dit « sauvages ». Ces espaces pourront être conjoints avec des espaces de servitudes ou non aedificandii. En cas de dernière tranche résiduelle ou inférieure à 15 logements, ce pourcentage pourra être réduit ou supprimer.

Plantations :

- Les parkings existants et les nouveaux parkings devront être plantés à raison d'un arbre toutes *les 4 places*.
- Les surfaces libres seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de parcelle. Cette condition peut être restreinte ou supprimée, si compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairage des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existant sur les terrains voisins.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 1AU14 et AU 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Néant.