



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de BAUME-LES-DAMES

DOSSIER 2 : MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Historique du PLU :

PLU approuvé le 16/12/2003

Modification MDC n°1 le 15/03/2006

Modification MDC n° 2 le 31/03/2010

Modification MDC n° 3 le 26/05/2015

Modification MDC n° 4 le 29/08/2019

Révision simplifiée n°1 le 31/03/2010

Révisions simplifiées n°2, 3, 4 et 5 le 26/05/2015

Modification simplifiée n°1 le 26/05/2015

Modification simplifiée n°2 le 22/06/2016

Mise à jour le 08/07/2021

Mise en compatibilité avec l'AVAP
du

Dossier N°2

Pièce 3.1 – REGLEMENT TEXTUEL DU PLU

(après mise en compatibilité avec l'AVAP)

DATE

VISA

Dossier approuvé



Votre acteur territorial

Droit Développement et ORGANISATION des Territoires

10 Rond-Point de la Nation - 21000 DIJON

Tél. : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 37 72

Courriel : dorgat@dorgat.fr

Contenu

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
ZONE UA.....	10
ZONE UB.....	15
ZONE UC.....	21
ZONE UE.....	30
ZONE UF.....	34
ZONE UY.....	37
ZONE UZ.....	43
Titre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	48
ZONE AU.....	49
ZONE AUr.....	58
ZONE AUx.....	64
Titre 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	70
Titre 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	75
Annexe 1 - Aspect extérieur.....	82
Annexe 2 - Tableau de concordance des articles législatifs.....	85
Annexe 3 - Charte des couleurs.....	88
Annexe 4 – Marges de recul applicables en zone AUr.....	96
Annexe 5 : fiche pédagogique d’articulation du règlement du plu et de l’AVAP.....	97

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BAUME-LES-DAMES.

Suite à la création d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de BAUME-LES-DAMES (AVAP), au sein des zones concernées par cette dernière, le règlement de l'AVAP se substitue au présent règlement littéral du PLU pour les articles suivants :

6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

9 - Emprise au sol

10 - Hauteur des constructions

11 - Aspect extérieur

13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du PLU qui s'applique, y compris parmi les articles précités.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

1. Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales fixées par les articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles citées à l'article R.111-1 qui restent applicables.
2. Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité public affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont la liste et la désignation sont données en annexe et reportées au plan des servitudes.
3. Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement font l'objet d'annexes sanitaires figurant au dossier.

Article 3 - Dénomination des zones – Espaces boisés classés – Emplacements réservés

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones ; chaque zone pouvant comporter un ou plusieurs secteurs.

1. Zones Urbaines

UA - Zone d'Habitat continu dense, répartie en 7 secteurs (pas de UA strict), UA-ZU1a, UA-ZU1b, UA-ZP, UAa-ZU2a, UAa-ZRh, UAb, UA1-ZU1a.

UB - Zone d'habitat discontinu dense, comportant 11 secteurs en sus de la zone UB stricte : UB-ZP, UB-ZRp, UBc, UBc-ZP, UBci, UBci-ZP, UBci-ZRp, UBi, UBi-ZRh, UBi-ZRp, et UBi-ZU2a.

UC - Zone d'habitat pavillonnaire, comportant 14 secteurs en sus de la zone UC stricte, UC-ZP, UC-ZRh, UC-ZRp, UC-ZU2b, UCa, UCb, UCc, UCc-ZP, UCd, UCe, UCi, UCi-ZRh, UCi-ZRi et UCv.

UE - Zone d'Equipements Collectifs, comportant le secteur UEi

UF - Zone correspondant à l'emprise du domaine public ferroviaire

UY - Zone d'activités artisanales, divisée en deux secteurs UYa et UYb, ce dernier étant lui-même divisé en deux sous-secteurs UYb1 et UYb2

UZ - Zone d'activités industrielles et artisanales, comportant le secteur UZI

2. Zones ayant Vocation à être urbanisées

AU - Zone à urbaniser pouvant partir plus ou moins rapidement suivant les équipements en place, comportant plusieurs zones et secteurs :

Zone AU [comportant 17 secteurs \(en sus de la zone AU stricte\)](#):

- AUc-*ZRh* : secteur du quai du Canal,
- AUd : requalification du secteur de l'ancienne caserne, *et AUd-ZP pour la partie régie par la zone ZP de l'AVAP,*
- AUe : à Croyot,
- AUf-*ZU2b* : friche industrielle de Cour, régie par la zone ZU2b de l'AVAP,
- AUG : requalification de l'îlot des ateliers municipaux, et de la rue des Glycines, *et sa partie soumise au risque d'inondation AUGi,*
- AUji : à Château Simon, *et AUji-ZRp pour sa partie régie par la zone ZRp de l'AVAP,*
- AULi : pour les équipements touristiques, *intégralement compris dans l'AVAP et réparti en secteurs AULi-ZRa, AULi-ZRh, AULi-ZRI et AULi-ZRp,*
- AUn *ZRI* : pour le relogement des services de la navigation et le développement des activités touristiques, *intégralement compris dans l'AVAP,*
- AUo : quartier ouest,
- AUpi-*ZRh* : le port, *intégralement compris dans l'AVAP*
- AUy à Bois Carré pour les activités,

Zone AUr :

- AUr : la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Dames du Quin (Champvans), opération destinée à l'habitat et à des activités de services compatibles avec l'habitat ;

Zone AUx :

- AUx : zone d'implantation privilégiée pour les activités commerciales, artisanales et de services des quartiers ouest de Baume-les-Dames.

3. Zones Naturelles à protéger

A - Zone réservée à l'exploitation des richesses naturelles

N - Zone de protection de la nature, de risques naturels, [comportant 24 secteurs \(en sus de la zone N stricte\)](#) :

- Na *et ses parties comprises dans l'AVAP : Na-ZRa, Na-ZRh et Na-ZRp,*
- Nd,
- Ng, *et Ng-ZRp pour sa partie comprise dans l'AVAP,*
- Ni, *et ses parties comprises dans l'AVAP : Ni-ZRa, Ni-ZRh, Ni-ZRp, Ni-ZU2a, Ni-ZU2b,*
- NI, *et NI-ZRp pour sa partie comprise dans l'AVAP,*
- Nli, *et Nli-ZRp pour sa partie comprise dans l'AVAP,*
- Ns, *et Ns-ZRp pour sa partie comprise dans l'AVAP,*
- Nv,
- Nz,
- Et 3 secteurs de la zone N dont la seule spécificité est d'être inclus dans l'AVAP : N-ZP, N-ZRh et N-ZRp.

Figurent également sur le Plan de Zonage :

1. Les terrains classés par le PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ;
2. Les espaces naturels et/ou boisés, à protéger au titre de l'article L 123-1.7° du code de l'urbanisme¹;
3. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

Article 4 - Aménagement apporté aux règles de hauteur pour certaines constructions

Les règles de hauteur indiquées aux articles 10 du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics, *lesquels restent toutefois soumis aux éventuelles prescriptions de hauteur prévues par l'AVAP.*

Article 5 - Vestiges archéologiques

Il est rappelé qu'à l'occasion de toute découverte fortuite de vestiges archéologiques quels qu'ils soient, l'auteur de la découverte est tenu de se conformer aux dispositions du Code du Patrimoine qui lui font obligation d'en faire immédiatement la déclaration au Maire de la commune.

Article 6 - Risque d'inondation

Le territoire communal est concerné par le risque d'inondation, et fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI), modifié par arrêté préfectoral du 16 février 2009.

Les dispositions du PPRI s'appliquent en tant que servitude d'utilité publique à toute occupation et utilisation du sol, en sus des dispositions du présent PLU.

Article 7 - Risques sismiques

Une zone sismique concerne tout le département du Doubs. Tout constructeur est tenu de respecter les dispositions parasismiques au même titre que l'ensemble des règles de construction.

Article 8 - Adaptations mineures

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.

Article 9 - Reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. *En l'occurrence les prescriptions de l'AVAP de BAUME-LES-DAMES relatives aux reconstructions ne s'appliquent pas aux reconstructions après sinistre.*

¹ Voir la table de concordance des articles du Code de l'Urbanisme, à jour en date du 31 décembre 2018 (Annexe 2)

Article 10 - Obligation de demande de permis ou de déclaration préalable

- *Pour les parties de la commune non couvertes par l'AVAP :*

Un permis de démolir doit obligatoirement être demandé pour tous travaux de démolition.

Tous travaux de ravalement de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- *Pour les parties de la commune couvertes par l'AVAP :*

Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine instituée en application de l'article L. 642-1 du code du Patrimoine, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'Urbanisme. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire (article L642-6 du Code du patrimoine).

Article 11- Servitude de cour commune

Cette servitude est autorisée dans toutes les zones U.

Article 12- Rappels

- a. Les clôtures autres que celles liées à des activités agricoles sont soumises à déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 27/08/2009.
- b. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1², comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à déclaration.
- c. Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.
- d. Dans les espaces boisés classés, reportés au Plan Local d'Urbanisme, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme³).
- e. Pour tous travaux au sein des secteurs du PLU couverts par l'AVAP, confère article 10 ci-dessus.

² Voir la table de concordance des articles du Code de l'Urbanisme, à jour en date du 31 décembre 2018 (Annexe 2)

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA représente le maillage le plus dense du tissu urbain de BAUME-LES-DAMES regroupant à la fois des habitations, des commerces et des services à la population.

Elle correspond au « Centre Traditionnel » formé d'un bâti ancien qui doit être protégé en raison de la qualité de son aspect architectural et de son environnement.

Elle est quasi intégralement couverte par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de BAUME-LES-DAMES, figurant en annexe du PLU. Dans les secteurs concernés par cette AVAP, la réglementation spécifique de cette dernière s'applique (confère article 1 du titre 1 en page 5 concernant l'articulation du présent règlement avec celui de l'AVAP).

Elle se décline en 7 secteurs (pas de UA strict) dont 6 correspondent à des secteurs spécifiques de l'AVAP : UA-ZU1a, UA-ZU1b, UA-ZP, UAa-ZU2a, UAa-ZRh, UA1-ZU1a et UAb (hors AVAP).

Le secteur UAa-ZU2a, *concerné par l'AVAP*, correspond à l'ancienne commune de COUR-LES-BAUME. Les règles d'urbanisme applicables à ce secteur sont adaptées au type de bâti existant.

Le secteur UAb correspond à l'ancien village de CHAMPVANS-LES-BAUME rattaché à la commune de BAUME-LES-DAMES en 1973. *Il n'est pas concerné par l'AVAP.*

Le secteur UA1-ZU1a, *concerné par l'AVAP*, identifie l'Ilot Saint Vincent, en phase de renouvellement urbain caractérisé par un habitat collectif et d'équipements publics.

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les nouveaux bâtiments et sièges d'exploitation agricoles.
2. L'extension et la reconstruction après sinistre de bâtiment agricoles, sauf en UAb.
3. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
4. Les terrains de camping.
5. Le stationnement des caravanes
6. Les affouillements et exhaussements du sol hors emprises de la construction et de ses accès.

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. La création, l'extension et la reconstruction d'entrepôts commerciaux d'établissements et d'installations classées ou non, ainsi que l'extension et la reconstruction après sinistre de bâtiments agricoles existants en UAb, à condition que ces réalisations n'entraînent pour le voisinage aucun danger ni inconvénients, ni nuisances susceptibles de porter atteinte au caractère de la zone, et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures (voirie et réseaux divers) et les équipements publics existants.
2. Les équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Section 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 - Accès et voirie

1 - Accès

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

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

2 - Voirie ouverte à la circulation publique :

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

b - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UA4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

II - Assainissement

1 - **Eaux usées domestiques** :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées conformément au règlement d'assainissement communal en vigueur.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées dans le réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En attente de système public d'assainissement un dispositif individuel de traitement doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public dès sa mise en place.

2 - **Eaux usées non domestiques** :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

3 - **Eaux pluviales** :

En règle générale, le traitement à la parcelle des eaux résiduelles devra être privilégié et particulièrement en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de réseau insuffisant. Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux résiduelles doivent être réalisés sur terrain privé et être adaptés à l'opération.

Dans le cas où le traitement à la parcelle ne sera pas possible, les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux résiduelles dans le réseau collecteur, une étude quantitative pourra être sollicitée afin

de connaître les débits ramenés dans le réseau public conformément au règlement d'assainissement. Le pétitionnaire devra prévoir un réseau séparatif avant de se raccorder ainsi qu'un dispositif de rétention avant le déversement dans le réseau public afin de ne pas perturber le débit d'écoulement du réseau.

En cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie sur la parcelle ou dans le réseau collecteur selon le cas.

III - Électricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité « basse tension » et de téléphone seront réalisés en souterrain sinon disposés en façade de façon à être dissimulés au mieux.

Article UA5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone, excepté le secteur UAb, le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

1. Lorsque les immeubles sont implantés selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles, les extensions et les reconstructions doivent respecter cet alignement ou cet ordonnancement.
2. Dans les autres cas, le retrait par rapport à l'alignement des voies ne doit pas être inférieur à 2 mètres.
3. Toutefois, peuvent être admis à l'alignement des voies les extensions de bâtiments existants, lorsque celles-ci sont rendues nécessaires en raison d'impératifs techniques ou fonctionnels.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone, excepté le secteur UAb, le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque l'espace en façade sur rue est trop important pour permettre une implantation d'une limite séparative latérale à l'autre, la construction doit être accolée à l'une de ces deux limites.

Dans le seul secteur UA1-ZU1a : moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale 1 mètre.

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone, excepté le secteur UAb, le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

Entre deux constructions non contiguës d'une hauteur supérieure à 7 (sept) mètres doit toujours être aménagée une distance minimale de 4 mètres pour 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.

Dans le secteur UA1-ZU1a : non réglementé.

Article UA9 - Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone, excepté le secteur UAb, le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12, et 13 du présent chapitre.

Article UA10 - Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone, excepté le secteur UAb, le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

1. La hauteur des constructions nouvelles ou après surélévation sera égale à la moyenne des hauteurs des immeubles immédiatement voisins, à moins que ceux-ci ne soient jugés comme étant hors silhouettes, c'est à dire : « Hors volume par excès » (immeubles trop hauts) ; les édifices publics ne pouvant être pris comme référence.

Cette hauteur pourra varier d'un mètre en plus ou en moins en fonction du programme ou de l'architecture.

2. Toutefois, en UAa-ZU2a, UAa-ZRh et UAb, la hauteur des bâtiments mesurée à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'à l'égout de la toiture ou l'acrotère ne doit pas excéder 9 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la hauteur d'origine,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article UA11 - Aspect extérieur

Dans l'ensemble de la zone, excepté le secteur UAb, le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

Les constructions de quelque nature que ce soit ainsi que les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexe « Aspect extérieur »).

Toutefois, en zone UA et dans les secteurs UAa-ZU2a, UAa-ZRh et UAb, la hauteur des clôtures devra être égale à la moyenne des clôtures existantes dans le secteur.

Article UA12 - Stationnement

Non réglementé

Article UA13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Dans l'ensemble de la zone, excepté le secteur UAb, le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences régionales.
2. Les espaces libres de toute occupation du sol devront être traités en espaces verts ou en cours s'ils débouchent directement sur une voie publique.
3. Les espaces de stationnement non intégrés dans des bâtiments et comportant au-moins 8 (huit) places devront prévoir la plantation d'un arbre par tranche de 8 places de stationnement.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est la zone intermédiaire entre le « Centre ancien » et les secteurs pavillonnaires.

Elle correspond à un type de bâti discontinu dense regroupant de l'habitat collectif et individuel ainsi que les activités (commerces, bureaux, services) et des équipements publics et d'intérêt collectifs qui sont le complément naturel de l'habitation.

Elle est partiellement couverte par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de BAUME-LES-DAMES, figurant en annexe du PLU. Dans les secteurs concernés par cette AVAP, la réglementation spécifique de cette dernière s'applique (confère article 1 du titre 1 en page 5 concernant l'articulation du présent règlement avec celui de l'AVAP).

Elle se décline en 11 secteurs en sus de la zone UB stricte, dont 8 correspondent à des secteurs spécifiques de l'AVAP :

- Dans l'AVAP : UB-ZP, UB-ZRp, UBc-ZP, UBci-ZP, UBci-ZRp, UBi-ZRh, UBi-ZRp, et UBi-ZU2a.
- Hors AVAP : UBc, UBci et UBi.

Elle comporte des secteurs UBc à vocation commerciale repérés par un indice « c », dont une partie, les secteurs UBc-ZP, UBci-ZP et UBci ZRp, est concernée par l'AVAP.

La zone UB comporte des secteurs soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Doubs Central, et repérés par un indice « i » : UBi et UBci (non concernés par l'AVAP) et UBi-ZRh, UBi-ZRp, UBi-ZU2a et UBci-ZP ainsi que UBci-ZRp (concernés par l'AVAP).

Section 1 - SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les nouveaux bâtiments et sièges d'exploitations agricoles.
2. La création, l'extension et la reconstruction d'entrepôts commerciaux, sauf en UBc, UBc-ZP et UBci, UBci-ZP et UBci-ZRp.
3. Les carrières.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
5. Les terrains de camping.
6. Le stationnement des caravanes
7. Les affouillements et exhaussement du sol hors emprise de la construction et de ces accès.

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. La création, l'extension et la reconstruction d'établissement et d'installations classés ou non, sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucun danger ni inconvénients, ni nuisances susceptibles de porter atteinte au caractère de la zone, et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures (voirie et réseaux divers) et les équipements publics existants.

2. En zones inondables (**comportant l'indice « i »**), les constructions et installations devront de plus respecter les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation en vigueur.
3. Dans les secteurs **à vocation commerciale (comportant l'indice « c »**), les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont liées et directement nécessaires à la direction ou au gardiennage des commerces déjà installés.

Section 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 - Accès et voirie

1 - Accès

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

b - Voirie ouverte à la circulation publique :

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

b - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UB4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

II - Assainissement

1 - Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées conformément au règlement d'assainissement communal en vigueur.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées dans le réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En attente de système public d'assainissement un dispositif individuel de traitement doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public dès sa mise en place.

2 - Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

3 - Eaux pluviales :

En règle générale, le traitement à la parcelle des eaux résiduelles devra être privilégié et particulièrement en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de réseau insuffisant. Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux résiduelles doivent être réalisés sur terrain privé et être adaptés à l'opération.

Dans le cas où le traitement à la parcelle ne sera pas possible, les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux résiduelles dans le réseau collecteur, une étude quantitative pourra être sollicitée afin de connaître les débits ramenés dans le réseau public conformément au règlement d'assainissement. Le pétitionnaire devra prévoir un réseau séparatif avant de se raccorder ainsi qu'un dispositif de rétention avant le déversement dans le réseau public afin de ne pas perturber le débit d'écoulement du réseau.

En cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie sur la parcelle ou dans le réseau collecteur selon le cas.

III - Électricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité « basse tension » et de téléphone seront réalisés en souterrain sinon disposés en façade de façon à être dissimulés au mieux.

Article UB5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs concernés par l'AVAP (UB-ZP, UB-ZRp, UBc-ZP, UBci-ZP, UBci-ZRp, UBi-ZRh, UBi-ZRp et UBi-ZU2a), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

1. Les constructions doivent être implantées à 4 m au moins de l'alignement des voies.
Toutefois, ce retrait peut être inférieur à 4 mètres ou être nul :
 - a - Lorsque la majorité du bâti respecte un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions ou installations devront s'y conformer.
 - b - Dans le cas d'extension de bâtiment existant, limitée à 20 (vingt) pour cent de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du présent document, le 16/12/2003,
 - c - Lorsque dans le cadre d'un plan de composition la voirie sera réservée plutôt aux piétons qu'à la circulation des véhicules.
 - d - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.
2. Dans les secteurs à vocation commerciale (comportant l'indice « c »), les locaux commerciaux et les immeubles d'habitation comportant un rez-de-chaussée à usage commercial peuvent être implantés en retrait de 2 mètres de l'alignement des voies.

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs concernés par l'AVAP (UB-ZP, UB-ZRp, UBc-ZP, UBci-ZP, UBci-ZRp, UBi-ZRh, UBi-ZRp et UBi-ZU2a), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, soit $H/2$ minimum 4 mètres.
2. Toutefois, la construction de bâtiment est autorisée :
 - a - A 3 mètres des limites séparatives :

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, A.F.U., déclaration préalable valant division foncière, ...) pour permettre le jumelage futur des bâtiments par des annexes complémentaires.

Dans le cas d'extension de bâtiment existant, limitée à 20 (vingt) pour cent de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du présent document, le 16/12/2003.

- b - A moins de 3 mètres des limites séparatives :

Lorsque la majorité du bâti environnant respecte un ordonnancement différent.

- c - En limite séparative :

Dans le cas d'extension de bâtiment existant, limitée à 20 (vingt) pour cent de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du présent document, le 16/12/2003.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, A.F.U., déclaration préalable valant division foncière, ...) en vue d'assurer l'intimité des espaces privés.

Lorsqu'il existe déjà en limite un mur (mur de clôture, mur pignon) en bon état permettant l'adossement et d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction à édifier.

Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment dont la hauteur, mesurée au faîtage à partir du sol existant avant travaux, n'excède pas 4 mètres et dont l'emprise au sol (lorsqu'il s'agit d'annexes isolées telles que garages, remises, abris de jardin...) n'excède pas 25 mètres carrés.

3. Dans toute la zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public s'implanteront sur limite séparative ou à une distance au-moins égale à 1 (un) mètre.
 4. Les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 6 mètres par rapport à la limite légale du domaine public ferroviaire.

Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les secteurs concernés par l'AVAP (UB-ZP, UB-ZRp, UBc-ZP, UBci-ZP, UBci-ZRp, UBi-ZRh, UBi-ZRp et UBi-ZU2a), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

Entre deux constructions non contiguës, d'une hauteur supérieure à 7 (sept) mètres, doit toujours être aménagée une distance minimale de 4 mètres pour 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 UB9 - Emprise au sol

Dans les secteurs concernés par l'AVAP (UB-ZP, UB-ZRp, UBc-ZP, UBci-ZP, UBci-ZRp, UBi-ZRh, UBi-ZRp et UBi-ZU2a), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

Le CES n'est applicable qu'aux constructions, transformations et extensions d'établissements à usage d'activités (commerces, services, établissements classés ou non, entrepôts commerciaux et bâtiments agricoles).

Ce CES est égal à 0.80 dans toute la zone UB.

Le dépassement du CES est autorisé dans le cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment dont l'emprise au sol excédait celle résultant de l'application du CES défini ci-dessus, à condition que la nouvelle construction ait une destination compatible avec le caractère de la zone, et que son emprise au sol n'excède pas celle du bâtiment initial.

Article UB10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ou l'acrotère ne doit pas excéder 12 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la hauteur d'origine,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article UB11 - Aspect extérieur

Dans les secteurs concernés par l'AVAP (UB-ZP, UB-ZRp, UBc-ZP, UBci-ZP, UBci-ZRp, UBi-ZRh, UBi-ZRp et UBi-ZU2a), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

Les constructions de quelque nature que ce soit ainsi que les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexe « Aspect extérieur »).

Article UB12 - Stationnement

Dans les secteurs concernés par l'AVAP (UB-ZP, UB-ZRp, UBc-ZP, UBci-ZP, UBci-ZRp, UBi-ZRh, UBi-ZRp et UBi-ZU2a), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher, pouvant être réalisée sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Pour les constructions à usage de commerce il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à usage de bureaux, et d'activités artisanales, en plus des besoins du service, du personnel et de l'exploitation, il est exigé une place de stationnement par 50 mètres carrés de Surface de Plancher de la construction.

Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 mètres carrés de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit d'un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Article UB13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Dans les secteurs concernés par l'AVAP (UB-ZP, UB-ZRp, UBc-ZP, UBci-ZP, UBci-ZRp, UBi-ZRh, UBi-ZRp et UBi-ZU2a), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

1. Les espaces verts identifiés sur les documents graphiques devront être maintenus ou remplacés par des plantations au moins équivalentes et d'essences régionales.
2. Les espaces libres de toute occupation du sol devront être traités en espaces verts ou en cours s'ils débouchent directement sur une voie publique. Ils devront porter sur une superficie minimale de 15 % de la superficie de l'unité foncière.
3. Une marge d'isolement par rapport à la limite légale du domaine public ferroviaire :
 - de 6 mètres pour les plantations d'arbres à hautes tiges.
 - de 2 mètres pour les plantations de haies vives.devra être respectée.
4. Les espaces de stationnement non intégrés dans des bâtiments et comportant au-moins 8 (huit) places devront prévoir la plantation d'un arbre par tranche de 8 places de stationnement.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC couvre des terrains situés à la périphérie du tissu urbain dense de BAUME LES DAMES, elle correspond à de l'habitat pavillonnaire implanté principalement sous forme d'opérations d'ensembles), ainsi que des équipements publics et d'intérêt collectif et des activités économiques.

Elle est partiellement couverte par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de BAUME-LES-DAMES, figurant en annexe du PLU. Dans les secteurs concernés par cette AVAP, la réglementation spécifique de cette dernière s'applique (confère article 1 du titre 1 en page 5 concernant l'articulation du présent règlement avec celui de l'AVAP).

La zone UC comprend 14 secteurs, en sus de la zone UC stricte :

- Sept secteurs non concernés par l'AVAP :
 - le secteur UCa (coteau au-dessus de la gare) où les règles d'urbanismes, notamment d'implantation doivent être adaptées au site,
 - le secteur UCb (quartier Necchie) comportant une variation des règles d'urbanisme compte tenu de la nature de l'occupation du sol actuelle,
 - le secteur UCc, en phase de renouvellement urbain, identifiant le site de la cité scolaire à Mi-Cour,
 - le secteur UCd, correspondant aux opérations d'habitat aux lieux-dits « Mi-Cour », « Champ du Fourneau » et Bois Carré » et présentant des caractéristiques urbaines communes,
 - le secteur UCv, identifiant les espaces verts à protéger du lieu-dit « Bois Carré »
 - Le secteur UCe, ou les règles d'urbanisme, notamment d'implantation doivent être adaptées à la topographie particulière du site.
 - Le secteur UCi soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Doubs Central.
- Et sept secteurs concernés par l'AVAP :
 - Le secteur UC-ZP, secteur de la zone UC régi par les dispositions de la zone ZP de l'AVAP,
 - Le secteur UC-ZRh, secteur de la zone UC régi par les dispositions de la zone ZRh de l'AVAP,
 - Le secteur UC-ZRp, secteur de la zone UC régi par les dispositions de la zone ZRp de l'AVAP,
 - Le secteur UC-ZU2b, secteur de la zone UC régi par les dispositions de la zone ZU2b de l'AVAP,
 - Le secteur UCc-ZP, partie du secteur UCc régie par les dispositions de la zone ZP de l'AVAP,
 - Le secteur UCi-ZRh, partie du secteur UCi régie par les dispositions de la zone ZRh de l'AVAP,
 - Le secteur UCi-ZRI, partie du secteur UCi régie par les dispositions de la zone ZRI de l'AVAP.

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les nouveaux bâtiments et sièges d'exploitation agricoles.
2. En UCb : l'extension et la reconstruction des activités existantes.

3. La création, l'extension et la reconstruction d'entrepôts commerciaux.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
5. Les carrières.
6. Les terrains de camping.
7. Le stationnement des caravanes.
8. Les affouillements et exhaussements du sol hors emprise de la construction et de ses accès.
9. En secteur de zone UCv : toute occupation du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article UC2.

Article UC2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. La création, l'extension et la reconstruction d'établissements et d'installations, classés ou non, sont autorisés à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucun danger ni inconvénients, ni nuisances susceptibles de porter atteinte au caractère de la zone, et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures (voirie et réseaux divers) et les équipements publics existants.
2. En zone inondable (UCi, [UCi-ZRh](#) et [UCi-ZRI](#)), les constructions et installations devront de plus respecter les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation en vigueur.
3. En secteur UCv, les constructions et installations répondant aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'il s'agisse d'équipements de loisirs,
 - de faible volume,
 - légers et facilement démontables.

Section 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UC3 - Accès et voirie

1. Accès :
 - a - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
 - b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
2. Voirie ouverte à la circulation publique :
 - a - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent être adaptées notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.
 - b - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UC4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

II - Assainissement

1 - Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées conformément au règlement d'assainissement communal en vigueur.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées dans le réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En attente de système public d'assainissement un dispositif individuel de traitement doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public dès sa mise en place.

2 - Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

3 - Eaux pluviales :

En règle générale, le traitement à la parcelle des eaux résiduelles devra être privilégié et particulièrement en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de réseau insuffisant. Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux résiduelles doivent être réalisés sur terrain privé et être adaptés à l'opération.

Dans le cas où le traitement à la parcelle ne sera pas possible, les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux résiduelles dans le réseau collecteur, une étude quantitative pourra être sollicitée afin de connaître les débits ramenés dans le réseau public conformément au règlement d'assainissement. Le pétitionnaire devra prévoir un réseau séparatif avant de se raccorder ainsi qu'un dispositif de rétention avant le déversement dans le réseau public afin de ne pas perturber le débit d'écoulement du réseau.

En cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie sur la parcelle ou dans le réseau collecteur selon le cas.

III - Électricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité « basse tension » et de téléphone seront réalisés en souterrain sinon disposés en façade de façon à être dissimulés au mieux.

Article UC5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les sept secteurs concernés par l'AVAP (UC-ZP, UC-ZRh, UC-ZRp, UC-ZU2b, UCc-ZP, UCi-ZRh et UCi-ZRI), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

1. Dans toute la zone, sauf en secteur UCd : Les constructions doivent être implantées à 4 m au moins de l'alignement des voies.

Toutefois, ce retrait peut être inférieur à 4 m ou nul :

- a - Lorsque la majorité du bâti respect un alignement ou un ordonnancement particulier.

- b - Dans le cas d'extension de bâtiment existant, limitée à 20 (vingt) pour cent de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du présent document, le 16/12/2003,
- c - Lorsque dans le cadre d'un plan de composition la voirie sera réservée plutôt aux piétons qu'à la circulation des véhicules.
- d - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.
- e - En secteur UCe lorsque la topographie le nécessite afin de relier les constructions à l'espace public.
2. En UCa et UCe, les garages peuvent être implantés à 2 m en retrait de l'alignement des voies.
3. Dispositions applicables au secteur UCd :
- a) **Au lieu-dit « Mi-Cour » :**
- Tout point d'une construction devra être implanté à une distance au-moins égale à 5 mètres de l'alignement.
- Toutefois, dans le cas d'une extension de construction non conforme à la règle ci-dessus, l'extension reste possible sous réserve de ne pas augmenter la non-conformité
- b) **Au lieu-dit « Bois-Carré » :**
- Tout point d'une construction devra être implanté à une distance au-moins égale à 5 mètres de l'alignement.
- Toutefois, dans le cas d'une extension de construction non conforme à la règle ci-dessus, l'extension reste possible sous réserve de ne pas augmenter la non-conformité.
- c) **Au lieu-dit « Le Champ du Fourneau » :**
- Tout point d'une construction devra être implanté selon la ligne des constructions existantes de part et d'autre.
- Dans tous les cas, la distance d'implantation ne peut être inférieure à 6 mètres et ne peut dépasser 10 mètres de l'alignement.
- Toutefois, dans le cas d'une extension de construction non conforme à la règle ci-dessus, l'extension reste possible sous réserve de ne pas augmenter la non-conformité.

Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les sept secteurs concernés par l'AVAP (UC-ZP, UC-ZRh, UC-ZRp, UC-ZU2b, UCc-ZP, UCi-ZRh et UCi-ZRI), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m, soit $H/2$ minimum 4 m.
2. Dans les secteurs UCc et UCc-ZP, à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, tout point de la construction au moins le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1 (un) mètre.
3. Dans le secteur UCd, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m, soit $H/2$ minimum 3 m.

4. Toutefois, la construction du bâtiment est autorisée :

a - à 3 mètres des limites séparatives :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, A.F.U., déclaration préalable valant division foncière, ...) pour permettre le jumelage futur des bâtiments par des annexes complémentaires.
- dans le cas d'extension de bâtiment existant.

b - en limite séparative :

- dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, A.F.U., déclaration préalable valant division foncière, ...) en vue d'assurer l'intimité des espaces privatifs.
- lorsqu'il existe déjà en limite un mur (mur de clôture, mur pignon) en bon état permettant l'adossement et d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction à édifier.
- lorsqu'il s'agit de bâtiment dont la hauteur mesurée au faîtage à partir du point bas du sol existant avant travaux n'excède pas 4 mètres et dont l'emprise au sol (lorsqu'il s'agit d'annexes isolées telles que garages, remises, abris de jardin...) n'excède pas 25 mètres carrés.
- lorsqu'il s'agit d'extension de bâtiment existant, limitée à 20 (vingt) pour cent de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du présent document, le 16/12/2003.

5. Les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 6 mètres par rapport à la limite légale du domaine public ferroviaire.

6. Dispositions applicables au secteur UCd :

a) **Aux lieux-dits « Mi-Cour » et « Bois Carré »** :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L < H/2$) et sans pouvoir être inférieur à 4 mètres au lieu-dit « Bois Carré ». Les garages accolés à la construction principale peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve que leur hauteur en limite ne dépasse pas 3m au point le plus haut.

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur la limite séparative, à condition toutefois :

- que leur hauteur sur ladite limite n'excède pas 3 mètres mesurés au point le plus haut,
- que leur emprise au sol n'excède pas 25 m²,
- qu'il n'y ait qu'une seule construction annexe par unité foncière (hors piscine),
- que l'annexe ne se s'implante pas entre le bâti principal à usage d'habitat et la voirie, sauf dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.
- Les piscines devront respecter un recul minimal de 2 mètres de toute limite séparative.

D'une manière générale, la zone « non aedificandi » prend fin au-delà d'une distance de 4 mètres décomptée de toute limite séparative.

b) **Au lieu-dit « Le Champ du Fourneau »** :

A moins que la construction ne soit édifiée sur la limite parcellaire, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m, soit $H/2$ minimum 4 m.

L'édification d'annexes (telles que garages ou abris de jardins) pourront s'implanter sur la limite séparative, dans le respect des modes d'implantation des annexes et abris existant sur les parcelles voisines.

Les piscines devront respecter un recul minimal de 2 mètres de toute limite séparative.

Dans l'ensemble du secteur UCd, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de la voirie et des réseaux, dont la hauteur maximale en tout point est limitée à 3 mètres, et qui devront toutefois être implantées sur limite séparative ou à une distance minimale de 0.80 m de ladite limite.

Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les sept secteurs concernés par l'AVAP (UC-ZP, UC-ZRh, UC-ZRp, UC-ZU2b, UCc-ZP, UCI-ZRh et UCI-ZRI), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

Dans toute la zone, sauf en secteurs UCc, UCc-ZP, UCd et UCe :

Entre deux constructions non contiguës d'une hauteur supérieure à 7 (sept) mètres, doit toujours être aménagée une distance minimale de 4 mètres pour 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.

Dans les secteurs UCc, UCc-ZP, UCd et UCe : non réglementé.

Article UC9 - Emprise au sol

Dans les sept secteurs concernés par l'AVAP (UC-ZP, UC-ZRh, UC-ZRp, UC-ZU2b, UCc-ZP, UCI-ZRh et UCI-ZRI), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

Le CES n'est applicable qu'aux constructions, transformations et extensions d'établissements à usage d'activités (commerces, services, établissements classés ou non, entrepôts commerciaux et bâtiments agricoles).

Dans toute la zone UC, à l'exception des secteurs UCd et UCe : Ce CES est égal à 0.60.

Le dépassement du CES est autorisé dans le cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment dont l'emprise au sol excédait celle résultant de l'application du CES défini ci-dessus, à condition que la nouvelle construction ait une destination compatible avec le caractère de la zone, et que son emprise au sol n'excède pas celle du bâtiment initial.

Dans le secteur UCd : l'emprise au sol des constructions annexes (hors piscine) est limitée à :

25 m² aux lieux-dits « Mi-Cour » et « Bois Caré »

20 m² au lieu-dit « Champ du Fourneau ».

Dans le secteur UCe : non réglementé.

Article UC10 - Hauteur des constructions

Dans les sept secteurs concernés par l'AVAP (UC-ZP, UC-ZRh, UC-ZRp, UC-ZU2b, UCc-ZP, UCI-ZRh et UCI-ZRI), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

Dans toute la zone UC, à l'exception des secteurs UCd et UCe :

La hauteur des constructions mesurées à partir du sol naturel, existant avant travaux, jusqu'à l'égout de la toiture ou l'acrotère ne doit pas excéder 6 mètres.

Dans le secteur UCd :a) Au lieu-dit « Champ du Fourneau » :

- La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux au droit du centre de la construction. La hauteur de la dalle du rez de chaussée ne devra pas dépasser plus de 0,60 mètre le niveau du terrain naturel avant travaux prise au centre de la construction.
- Tout point de l'égout du toit ne pourra dépasser une hauteur de 6.50 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel avant travaux.

b) Au lieu-dit « Mi-Cour » :

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, existant avant travaux, ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou 9 mètres au faitage.

c) Au lieu-dit « Bois Carré » :

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, existant avant travaux, ne peut excéder 6 mètres au chéneau en façade avale par rapport au terrain naturel. Cette hauteur maximale s'applique également aux terrains remblayés.

d) Dans tout le secteur UCd

- La hauteur totale des constructions annexes au point le plus haut est limitée à 4,50 mètres. Elle ne pourra excéder 3 mètres sur limite séparative.

Dans le secteur UCe ; du fait de la topographie particulière du secteur, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol en limite de propriété au droit de la construction.

Dans toute la zone UC, ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la hauteur d'origine,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article UC11 - Aspect extérieur

Dans les sept secteurs concernés par l'AVAP (UC-ZP, UC-ZRh, UC-ZRp, UC-ZU2b, UCc-ZP, UCi-ZRh et UCi-ZRI), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

Les constructions de quelque nature que ce soit ainsi que les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexe « Aspect extérieur »).

De plus, dans le secteur UCd :

L'implantation des constructions doit tenir compte de la topographie du terrain. Les affouillements et exhaussements sont réduits au minimum pour respecter le dénivelé du terrain naturel.

a) Façades

Une unité de proportion et une répartition équilibrée des ouvertures en façades sont prescrites

b) Toitures

La pente des toitures des constructions principales doit être comprise entre 30 et 45° lorsqu'elles sont couvertes de tuiles terres cuites de teinte rouge ou rouge brun. Sont autorisées :

- Les terrasses partielles,
- Les toitures en tôle laquée de couleur sobre,
- Les toitures en zinc teinte naturelle avec une pente comprise entre 15° et 30°.

c) Clôtures

- la limite entre le domaine public et la construction principale à destination d'habitation ne comporte aucune barrière ni palissade. S'y substitue une bande végétale basse réalisée au moyen de bosquets ou haies vives continues ou discontinues, d'une hauteur maximum de 1 m50.
- La palissade est autorisée, dans l'alignement des bâtiments existants jusqu'aux limites séparatives-
- en limite séparative, implantation de haies libres d'une hauteur maximum de 2 mètres. ; Elles peuvent être doublées d'une clôture composée soit uniquement d'un dispositif à clair voie (grilles, grillage, lisses) comportant ou non un muret d'une hauteur maximum de 0,40 mètre. La hauteur globale de ce dispositif étant limitée à 1m80.

Article UC12 - Stationnement

Dans les sept secteurs concernés par l'AVAP (UC-ZP, UC-ZRh, UC-ZRp, UC-ZU2b, UCc-ZP, UCi-ZRh et UCi-ZRI), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

Dans toute la zone UC :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à usage de bureaux, de services publics et d'activités artisanales, en plus des besoins du service, du personnel et de l'exploitation, il est exigé une place de stationnement par 50 mètres carrés de Surface de Plancher de la construction.

Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 mètres carrés de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont les plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit d'un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Article UC13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Dans les sept secteurs concernés par l'AVAP (UC-ZP, UC-ZRh, UC-ZRp, UC-ZU2b, UCc-ZP, UCi-ZRh et UCi-ZRI), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences régionales.
2. Les espaces libres de toute occupation du sol devront être traités en espaces verts ou en cours s'ils débouchent directement sur une voie publique. Ils devront porter sur une superficie minimale de 15 % de la superficie de l'unité foncière.

3. Une marge d'isolement par rapport à la limite légale du domaine public ferroviaire :

- De 6 mètres pour les plantations d'arbres à hautes tiges.
- De 2 mètres pour les plantations de haies vives.

devra être respectée.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La présence de Services publics d'un Etablissement d'Enseignement Secondaire, d'un Lycée d'Enseignement Professionnel et d'un complexe sportif fait apparaître nettement la vocation de la zone UE.

La zone UE comporte des secteurs soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Doubs Central, et repérés par un indice « i ».

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas liées aux équipements publics et d'intérêt général.

Article UE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les habitations nécessaires et directement liées aux établissements et installations implantés sur la zone.
2. Les commerces, Services, Bureaux qui constituent des équipements d'accompagnement des activités de la zone.
3. Les installations classées ou non, à condition qu'elles ne créent ni gênes, ni nuisances et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
4. En zone inondable UEi les constructions et installations devront de plus respecter les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation en vigueur.

Section 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UE3 - Accès et voirie

1. Accès
 - a - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
 - b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

- a - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent être adaptées notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.
- b - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article UE4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

II - Assainissement

1 - **Eaux usées domestiques :**

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées conformément au règlement d'assainissement communal en vigueur.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées dans le réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En attente de système public d'assainissement un dispositif individuel de traitement doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public dès sa mise en place.

2 - **Eaux usées non domestiques :**

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

3 - **Eaux pluviales :**

En règle générale, le traitement à la parcelle des eaux résiduelles devra être privilégié et particulièrement en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de réseau insuffisant. Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux résiduelles doivent être réalisés sur terrain privé et être adaptés à l'opération.

Dans le cas où le traitement à la parcelle ne sera pas possible, les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux résiduelles dans le réseau collecteur, une étude quantitative pourra être sollicitée afin de connaître les débits ramenés dans le réseau public conformément au règlement d'assainissement. Le pétitionnaire devra prévoir un réseau séparatif avant de se raccorder ainsi qu'un dispositif de rétention avant le déversement dans le réseau public afin de ne pas perturber le débit d'écoulement du réseau.

En cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie sur la parcelle ou dans le réseau collecteur selon le cas.

III - Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité « basse tension » et de téléphone seront réalisés en souterrain sinon disposés en façade de façon à être dissimulés au mieux.

Article UE5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article UE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être implantées à 4 m au moins de l'alignement des voies.

Toutefois, ce retrait peut être inférieur à 4 m ou être nul :

- a - Lorsque dans le cadre d'un plan de composition la voirie sera réservée plutôt aux piétons qu'à la circulation des véhicules.
- b - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.
- c – Dans le cas d'un alignement ou d'un ordonnancement existant, qu'il convient de respecter.
- d – Dans le cas d'aménagement, de transformation ou d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette disposition, sous réserve de ne pas augmenter la non-conformité.

Article UE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance horizontale et tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, soit $H/2$ minimum 4 mètres.

2. Toutefois, la construction de bâtiment est autorisée

a - à 3 mètres des limites séparatives :

- dans le cas d'extension de bâtiment existant.

b - En limite séparative :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, A.F.U., déclaration préalable valant division foncière, ...).
- lorsqu'il existe déjà en limite un mur (mur de clôture, mur pignon) en bon état permettant l'adossement et d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction à édifier.
- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment dont la hauteur mesurée au faîtage à partir du point bas du sol existant avant travaux n'excède pas 4 mètres.
- lorsqu'il s'agit d'extension de bâtiment existant, limitée à 20 (vingt) pour cent de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du présent document, le 16/12/2003.

Article UE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës d'une hauteur supérieure à 7 (sept) mètres, doit toujours être aménagée une distance minimale de 4 mètres pour 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 UE9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article UE10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles ou après surélévation, mesurée depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère, ne devra pas excéder celle du bâtiment le plus élevé édifié sur la zone.

Cette hauteur pourra varier d'un mètre en plus ou en moins en fonction du programme ou de l'architecture souhaité.

Article UE11 - Aspect extérieur

Les constructions de quelque nature que ce soit ainsi que les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexe « aspect extérieur »).

Article UE12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Article UE13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF couvre l'ensemble du domaine public ferroviaire en milieu urbain.

C'est une zone d'activités spécialisées nécessaires et directement liées au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire, elle comporte également les emplacements concédés aux clients du chemin de fer.

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UF1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article UF2 - Occupations et utilisations du sol à des conditions particulières

1. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire ainsi que les activités industrielles, artisanales ou commerciales liées au rail.
2. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées aux activités de la zone.
3. Les équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Section 2 - SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UF3 - Accès et voirie

Néant

Article UF4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

II - Assainissement

1. Eaux Usées

a - Toute construction alimentée par le réseau public d'eau potable doit être raccordée au système public d'assainissement.

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

2 - Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

3 - Electricité - Téléphone

Néant

Article UF5 - Caractéristiques des terrains

Néant

Article UF6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres au moins de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer.

Article UF7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les établissements et installations classés doivent respecter une distance minimum de 10 mètres par rapport aux limites des parcelles situées en zone UA, UB et UC.

Article UF8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour 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 UF9 - Emprise au sol

Néant

Article UF10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions mesurée à partir du point bas du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ou l'acrotère ne doit pas excéder 9 mètres.

Toutefois, un dépassement de cette hauteur pourra être admis en raison d'impératifs techniques ou fonctionnels.

Article UF11 - Aspect extérieur

Les constructions de quelque nature que ce soit ainsi que les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexe « aspect extérieur »).

Article UF12 - Stationnement

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

Article UF13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Néant

ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UY sont des zones à vocation d'activités artisanales, de petites industries et d'entrepôts où sont également admis les commerces, les bureaux et les services ainsi que les habitations nécessaires et directement liées aux installations implantées sur la zone.

La zone UY est divisée en 2 secteurs :

- le secteur UYa correspondant au secteur « de Necchie », en phase de requalification urbaine.
- le secteur UYb identifiant le site de « Bois Carré », divisé en deux sous-secteurs UYb1 et UYb2.

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UY1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations qui ne seraient pas liées et nécessaires à une zone d'activités, notamment les équipements culturels publics ou privés (cinéma, discothèque, cabaret, théâtre ...) ainsi que les piscines, qu'elles soient des extensions ou des annexes des constructions à usage d'habitation.

Article UY2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient :
 - Nécessaires et directement liées aux établissements et installations déjà édifiés dans la zone,
 - Intégrées au bâtiment d'activité, sauf lorsque des mesures de sécurité l'exigent ;
 - Que leur nombre soit limité à un par unité d'activité
 - Et que leur surface de plancher soit limitée à 90m² ;
- 2 Les dépôts de matériel et de matériaux s'ils sont indispensables au fonctionnement des activités. Ils devront être localisés à l'arrière du bâtiment principal, ou faire l'objet de mesures de protection visuelles sous forme de palissade ou de plantations.
- 3 Les équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 4 Les extensions mesurées de bâtiments existants, dans la limite de 30 % de la superficie de plancher existant à la date d'approbation du présent PLU (16/12/2003)

Section 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UY3 - Accès et voirie

1. Accès

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

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

c – Dans le sous-secteur UYb2 : Les accès aux terrains se feront uniquement à partir de la voirie interne de l'opération.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

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

b - Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement dimensionnée en fonction des véhicules susceptibles d'évoluer dans la zone.

Article UY4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

II - Assainissement

1 - Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées conformément au règlement d'assainissement communal en vigueur.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées dans le réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En attente de système public d'assainissement un dispositif individuel de traitement doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public dès sa mise en place.

2 - Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

3 - Eaux pluviales :

En règle générale, le traitement à la parcelle des eaux résiduelles devra être privilégié et particulièrement en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de réseau insuffisant. Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux résiduelles doivent être réalisés sur terrain privé et être adaptés à l'opération.

Dans le cas où le traitement à la parcelle ne sera pas possible, les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux résiduelles dans le réseau collecteur, une étude quantitative pourra être sollicitée afin

de connaître les débits ramenés dans le réseau public conformément au règlement d'assainissement. Le pétitionnaire devra prévoir un réseau séparatif avant de se raccorder ainsi qu'un dispositif de rétention avant le déversement dans le réseau public afin de ne pas perturber le débit d'écoulement du réseau.

En cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie sur la parcelle ou dans le réseau collecteur selon le cas.

III - Électricité - Téléphone

Le réseau d'électricité « basse tension » et de téléphone seront réalisés en souterrain, sinon disposés en façade de façon à être dissimulés au mieux.

Article UY5 - Caractéristiques des terrains

Néant

Article UY6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur UYa :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation.

Toutefois, ce retrait pourra être inférieur à 4 mètres ou être nul :

a - Dans le cas d'aménagement, de transformation ou d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette disposition, sous réserve de ne pas augmenter la non-conformité

b - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

Dans le secteur UYb :

Les constructions doivent être implantées en retrait de :

- 10 mètres au moins de l'axe de la RD 23,
- 6 mètres au moins de l'alignement des voies publiques internes ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation. Toutefois, ce retrait pourra être inférieur à 6 mètres ou être nul pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

Article UY7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, cette distance pourra être ramenée à 3 mètres dans le cas d'extensions de bâtiments existants lorsque celles-ci sont rendues nécessaires en raison d'impératifs techniques ou fonctionnels

La construction de bâtiments en limite séparative est autorisée :

a - Lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur mesurée à l'égout du toit à partir du point bas du sol existant avant travaux n'excède pas 6,50 mètres.

b- Lorsqu'il existe déjà en limite un mur (mur de clôture, mur pignon) en bon état permettant l'adossement et d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction à édifier.

2. Les établissements et installations classés doivent respecter une distance minimum de 10 mètres par rapport aux limites parcellaires adjacentes aux zones UC.

Article UY8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour 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.

Cette distance ne doit pas être inférieure à :

- 3 mètres dans le secteur UYa,
- 5 mètres dans le secteur UYb.

Article UY9 - Emprise au sol

Le CES applicable est de 0,80

Article UY10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ou l'acrotère ne doit pas être supérieure à 9 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la hauteur d'origine,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article UY11 - Aspect extérieur

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexe « aspect extérieur »).

Dans le secteur UYa :

1. Toitures

- Les toitures auront de préférence deux pans principaux, dont la pente sera comprise entre 30° et 50° pour les couvertures en tuiles, et entre 15° et 30° pour les couvertures en zinc. Les toitures éviteront la dissymétrie des pans, ainsi que les cassures multiples. Les appentis, croupes et lucarnes sont autorisés.
- Les toitures terrasses pourront être ponctuellement admises, à condition qu'elles ne recouvrent qu'une partie du bâtiment.

2. Façades

- Les façades seront recouvertes d'un enduit à grain fin, ou de bois traité autoclave ou lasuré ou laqué usine. Les vernis sont interdits. Elles peuvent également être réalisées en béton claire, propre de décoffrage.
- La couleur des façades sera choisie parmi celles retenues dans le nuancier annexé au présent règlement.

3. Clôtures

- La partie du terrain située entre le domaine public et la façade de la construction qui comporte l'aire de stationnement n'est pas clôturée. Elle devra faire l'objet d'un traitement planté (haies discontinues ou bosquets ou massifs de fleurs) matérialisant et personnalisant la propriété.
- En limite séparative, la clôture sera constituée d'un grillage plastifié ou d'une grille ajourée, surmontant ou non un muret d'une hauteur maximale de 0.40 mètre. La hauteur totale de la clôture doit être inférieure ou égale à 2 mètres.
- De manière dérogatoire et exceptionnelle : pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulière, des clôtures peuvent être érigées entre le domaine public et la façade de la construction qui comporte l'aire de stationnement, dans les conditions sus-mentionnées. En limite séparative, pour les mêmes motifs évoqués précédemment et de manière aussi dérogatoire et exceptionnelle, la hauteur totale de la clôture peut être supérieure à 2 mètres.

Dans le secteur UYb :

1. Les volumes des bâtiments seront simples, les toitures seront apparentes, avec une pente maximale de 15 %.
2. Façades :
 - Elles seront recouvertes de tôle, ou de bardage bois, naturels ou peints, ou de maçonnerie enduite. Les bardages plastiques sont à proscrire.
 - La coloration des façades sera composée d'une teinte principale par volume, sauf dans le cas d'éléments particuliers et mineurs (auvent, allège, ...). De plus, dès lors que la longueur de façade excède 15 mètres, les enduits sont à proscrire.
3. Clôtures
 - La partie du terrain située entre le domaine public et la façade de la construction qui comporte l'aire de stationnement n'est pas clôturée. Elle devra faire l'objet d'un traitement planté (haies discontinues ou bosquets ou massifs de fleurs) matérialisant et personnalisant la propriété.
 - En limite séparative, la clôture sera constituée d'un grillage plastifié ou d'une grille ajourée, surmontant ou non un muret d'une hauteur maximale de 0.40 mètre. La hauteur totale de la clôture doit être inférieure ou égale à 2 mètres.
 - De manière dérogatoire et exceptionnelle : pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulière, des clôtures peuvent être érigées entre le domaine public et la façade de la construction qui comporte l'aire de stationnement. En limite séparative, pour les mêmes motifs évoqués précédemment et de manière aussi dérogatoire et exceptionnelle, la hauteur totale de la clôture peut être supérieure à 2 mètres.

Article UY12 - Stationnement

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

Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à usage de bureaux, de services publics et d'activités artisanales, en plus des besoins du personnel et de l'exploitation il est exigé une place de stationnement par 50 mètres carrés de Surface de Plancher de la construction.

Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 mètres carrés en salle de restaurant.

Pour les établissements artisanaux, il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins de l'exploitation, et du personnel et permettant d'assurer les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

Des aires de stationnement nécessaires aux « deux roues » doivent être également prévues.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

Article UY13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences régionales.

Les espaces libres de toute occupation du sol devront porter sur une superficie au moins égale à 10 % de la superficie du terrain. Ils devront être traités en espaces verts ou en cours s'ils débouchent directement sur une voie publique.

Les marges d'isolement des installations et dépôts en limite des zones d'habitation devront être aménagées en espaces verts arborés formant écran. Elles devront obligatoirement être constituées d'essences locales.

De plus, dans le sous-secteur UYb2, des plantations devront être prévues le long de la RD 23, telles que matérialisées au plan de zonage par le graphisme « plantations à réaliser ».

ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZ est une zone principalement à vocation industrielle où sont admis également les activités artisanales, les commerces, les entrepôts, les bureaux et les services ainsi que les habitations nécessaires et directement liées aux installations implantées dans la zone.

Cette zone est en phase de requalification et de renouvellement.

La zone UZ comporte des secteurs soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Doubs Central, et repérés par un indice « i ».

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UZ1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations non liées aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, d'équipement collectifs, de services sont interdites.

Les piscines, qu'elles soient des extensions ou des annexes des constructions à usage d'habitation autorisées.

Article UZ2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient :
 - Nécessaires et directement liées aux établissements et installations déjà édifiés dans la zone,
 - Intégrées au bâtiment d'activité, sauf lorsque des mesures de sécurité l'exigent ;
 - Que leur nombre soit limité à un par unité d'activité
 - Et que leur surface de plancher soit limitée à 90m² ;
2. Les dépôts de matériel et matériaux indispensables au fonctionnement des activités.
3. Les équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
4. Les extensions de bâtiments existants.
5. En zone inondable UZi les constructions et installations devront de plus respecter les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation en vigueur.

Section 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ3 - Accès et voirie

1. Accès

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

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

2. Voirie ouverte à la circulation publique

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

b - Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement dimensionnée en fonction des véhicules susceptibles d'évoluer dans la zone.

Article UZ4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

II - Assainissement

1 - **Eaux usées domestiques :**

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées conformément au règlement d'assainissement communal en vigueur.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées dans le réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En attente de système public d'assainissement un dispositif individuel de traitement doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public dès sa mise en place.

2 - **Eaux usées non domestiques :**

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

3 - **Eaux pluviales :**

En règle générale, le traitement à la parcelle des eaux résiduelles devra être privilégié et particulièrement en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de réseau insuffisant. Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux résiduelles doivent être réalisés sur terrain privé et être adaptés à l'opération.

Dans le cas où le traitement à la parcelle ne sera pas possible, les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux résiduelles dans le réseau collecteur, une étude quantitative pourra être sollicitée afin de connaître les débits ramenés dans le réseau public conformément au règlement d'assainissement. Le

pétitionnaire devra prévoir un réseau séparatif avant de se raccorder ainsi qu'un dispositif de rétention avant le déversement dans le réseau public afin de ne pas perturber le débit d'écoulement du réseau.

En cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie sur la parcelle ou dans le réseau collecteur selon le cas.

III - Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité « basse tension » et de téléphone seront réalisés en souterrain, sinon disposés en façade de façon à être dissimulés au mieux.

Article UZ5 - Caractéristiques des terrains

Néant

Article UZ6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation.

Toutefois, ce retrait pourra être inférieur à 4 mètres ou être nul dans le cas d'extensions de bâtiments existants, sans la limite de 30 (trente) % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document, le 16/12/2003.

Article UZ7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, cette distance pourra être comprise entre 5 (cinq) et 2 (deux) mètres dans le cas d'extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U.

La construction de bâtiments en limite séparative est autorisée lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur mesurée à l'égout de toit, à partir du point bas du sol existant avant travaux n'excède pas 6,50 mètres.

2. Les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 10 (dix) mètres de la limite des zones UB et UC contiguës.

Article UZ8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour 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. Cette distance ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

Article UZ9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article UZ10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions mesurée à partir du point bas du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ou l'acrotère ne doit pas être supérieure à 9 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la hauteur d'origine,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article UZ11 - Aspect extérieur

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexe « aspect extérieur »).

À titre dérogatoire et exceptionnel, pour des motifs liés à la nature des constructions et/ou pour des règles de sécurité, la hauteur des clôtures peut être supérieure à 1,50m en tout point et atteindre une hauteur maximum de 2m 20.

Article UZ12 - Stationnement

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

Pour les établissements à usage de commerce, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction.

Pour les constructions à usage de bureaux, de services et d'activités artisanales, en plus des besoins du personnel et de l'exploitation, il est exigé une place de stationnement par 50 mètres carrés de Surface de Plancher de la construction.

Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 mètres carrés de salle de restaurant.

Pour les établissements artisanaux, il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins de l'exploitation, et du personnel et permettant d'assurer les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

Des aires de stationnement nécessaires aux « deux roues » doivent être également prévues.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

Article UZ13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences régionales.

Les espaces libres de toute occupation du sol devront porter sur une superficie au moins égale à 10 % de la superficie du terrain. Ils devront être traités en espaces verts ou en cours s'ils débouchent directement sur une voie publique.

Les marges d'isolement des installations et dépôts en limite des zones d'habitation devront être aménagées en espaces verts arborés formant écran. Elles devront obligatoirement être constituées d'essences locales.

Les espaces de stationnement non intégrés dans des bâtiments et comportant au-moins 8 (huit) places devront prévoir la plantation d'un arbre par tranche de 8 places de stationnement.

**TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Compte tenu de la capacité des équipements (voies publiques, réseaux d'eau, électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate pour desservir l'ensemble de la zone, sa vocation est d'accueillir, dès à présent, une urbanisation :

- dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, ZAC, permis valant divisions, AFU,...),
- soit, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ci-dessous.

La zone AU est composée de 17 secteurs (en sus de la zone AU stricte). Elle est partiellement couverte par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de BAUME-LES-DAMES, figurant en annexe du PLU. Dans les secteurs concernés par cette AVAP (10 secteurs), la réglementation spécifique de cette dernière s'applique (confère article 1 du titre 1 en page 5 concernant l'articulation du présent règlement avec celui de l'AVAP).

Les secteurs susceptibles de partir rapidement sont :

- AUc-ZRh : secteur du quai du Canal,
- AUd : requalification du secteur de l'ancienne caserne et AUd-ZP pour la partie régie par la zone ZP de l'AVAP,
- AUe : à Croyot,
- AUf-ZU2b : friche industrielle de Cour, en phase de requalification et régie par la zone ZU2b de l'AVAP
- AUg : requalification urbaine de l'îlot des ateliers municipaux et de la rue des Glycines *et sa partie soumise au risque d'inondation AUgi*,
- AUji : à Château Simon, et AUji-ZRp pour sa partie *partie régie par la zone ZRp de l'AVAP*,
- AULi : pour les équipements touristiques, *intégralement compris dans l'AVAP et réparti en secteurs AULi-ZRa, AULi-ZRh, AULi-ZRI et AULi-ZRp*
- AUn-ZRI : pour le relogement des services de la navigation et le développement des activités touristiques, *intégralement compris dans l'AVAP*.
- AUo : quartiers ouest,
- AUpi-ZRh : le port, *intégralement compris dans l'AVAP*,
- AUy : à Bois Carré pour des activités.

Le reste de la zone AU ne pourra être aménagé que par modification, révision ou révision allégée du PLU.

La zone AU comporte des secteurs soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Doubs Central, et repérés par un indice « i » dans leur libellé.

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les nouveaux bâtiments agricoles.
2. Les entrepôts commerciaux, établissements et installations classés, sauf en AUy.
3. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
4. Les terrains de camping.
5. Le stationnement des caravanes
6. Les affouillements et exhaussements du sol hors emprise de la construction et de ses accès.
7. Les carrières.
8. Toutes les occupations et utilisations du sol non liées et non nécessaires :
 - à l'aménagement d'une zone de loisirs et de tourisme (camping, caravaning, campingcariste, habitations légères de loisirs, équipements culturels loisirs et tourisme) dans les secteurs *AULi-ZRa, AULi-ZRh, AULi-ZRI et AULi-ZRp*,
 - à la gestion et l'entretien du canal et le développement des activités touristiques dans le secteur *AUn-ZRI*.
9. En secteur de zone AUy, les piscines, qu'elles soient des extensions ou des annexes des constructions à usage d'habitation autorisées ;

Article AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A l'exception des équipements d'infrastructure, de l'extension de l'existant et des reconstructions après sinistre, tout projet doit être réalisé :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, déclaration préalable valant division foncière, ZAC, AFU),
- soit, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Pour aboutir à un aménagement cohérent de la zone il est indispensable que l'opération envisagée présente les caractères suivants :

- elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.
- Elle doit porter soit sur une superficie de terrain de 0,50 ha minimum (ou sur la superficie totale de la zone ou sur le reste de la zone).

Les constructions ne doivent pas entraîner des nuisances inacceptables, ni présenter des dangers pour le voisinage.

Sont admis également :

Les transformations et extensions de bâtiments existants ainsi que les reconstructions après sinistre, à condition que leur destination soit compatible avec le caractère de la zone.

Les constructions annexes à condition qu'elles soient étudiées dans le cadre du plan de composition afférent à la zone.

Dans les secteurs inondables repérés par un indice « i » ([AUpi-ZRh](#), [AUji](#), [AUji-ZRp](#), [AUgi](#), [AULi-ZRa](#), [AULi-ZRh](#), [AULi-ZRI](#) et [AULi-ZRp](#)), les constructions et installations devront de plus respecter les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation en vigueur.

Dans les secteurs AUd et AUd-ZP : pour les constructions bordant les emprises publiques, les rez-de-chaussée seront affectés à une activité commerciale ou de services.

Dans le secteur AUy : Les établissements et installations, classés ou non, sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent aucun danger ni inconvénient pour le voisinage, ni nuisances susceptibles de porter atteinte au caractère des zones adjacentes et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures (voirie et réseaux divers) et les équipements collectifs existants.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont admises qu'à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées aux établissements et installations déjà édifiés dans la zone, et :

- qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité, sauf lorsque des mesures de sécurité l'exigent ;
- que leur nombre soit limité à un par unité d'activité ;
- que leur surface de plancher soit limitée à 90m² ;

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7^o de l'article L 123-1⁴ et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en conseil d'État.

Section 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article AU3 - Accès et voirie

1. Accès

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

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

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Dans le secteur AUo, la voie de desserte sera doublée d'une contre-allée piétonne séparée par une bande verte plantée d'arbres ou d'arbustes.

Dans le secteur AUy : Les accès aux terrains se feront uniquement à partir de la voirie interne de l'opération.

⁴ Voir la table de concordance des articles du Code de l'Urbanisme, à jour en date du 31 décembre 2018 (Annexe 2)

Article AU4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

a - Toute construction à usage d'habitation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

II - Assainissement

1 - Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées conformément au règlement d'assainissement communal en vigueur.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées dans le réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En attente de système public d'assainissement un dispositif individuel de traitement doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public dès sa mise en place.

2 - Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

3 - Eaux pluviales :

En règle générale, le traitement à la parcelle des eaux résiduelles devra être privilégié et particulièrement en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de réseau insuffisant. Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux résiduelles doivent être réalisés sur terrain privé et être adaptés à l'opération.

Dans le cas où le traitement à la parcelle ne sera pas possible, les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux résiduelles dans le réseau collecteur, une étude quantitative pourra être sollicitée afin de connaître les débits ramenés dans le réseau public conformément au règlement d'assainissement. Le pétitionnaire devra prévoir un réseau séparatif avant de se raccorder ainsi qu'un dispositif de rétention avant le déversement dans le réseau public afin de ne pas perturber le débit d'écoulement du réseau.

En cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie sur la parcelle ou dans le réseau collecteur selon le cas.

III - Électricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité « basse tension » et de téléphone seront réalisés en souterrain.

Article AU5 - Caractéristiques des terrains

Néant

Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les dix secteurs concernés par l'AVAP (AUc-ZRh, AUd-ZP, AUf-ZU2b, AUji-ZRp, AULi-ZRa, AULi-ZRh, AULi-ZRI, AULi-ZRp, AUn-ZRI, AUpi-ZRh), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins égale à 5 mètres de l'alignement

Des retraits supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Dans les secteurs AUd et AUd-ZP : le long de la voie créée, les constructions seront implantées à 6 mètres de l'alignement. L'espace de recul sera occupé par du stationnement propre à la parcelle qui lui fait face. Au nu de ces façades, les saillies seront autorisées. Elles ne doivent cependant pas dépasser 1.50 mètres de profondeur.

Le long de la RD et de la place publique, les constructions seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois, une marge de recul de 1.50m pourra être imposée sur un ou deux niveaux afin d'accueillir une coursive piétonne continue. Seuls, des éléments de structure pourront être autorisés.

Dans le secteur AUf-ZU2b : Les constructions sont autorisées à l'alignement des voies ou avec un recul minimal de 2 (deux) mètres.

Dans les secteurs AUg et AUgi, les constructions en front de rue donnant sur la Promenade du Breuil et sur la rue des Glycines seront implantées dans le respect de l'alignement du bâti existant de part et d'autre de ce secteur de zone.

Dans le secteur AUy :

- 10 mètres au moins de l'axe de la RD 23.
- 6 mètres au moins de l'alignement des autres voies.

Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les dix secteurs concernés par l'AVAP (AUc-ZRh, AUd-ZP, AUf-ZU2b, AUji-ZRp, AULi-ZRa, AULi-ZRh, AULi-ZRI, AULi-ZRp, AUn-ZRI, AUpi-ZRh), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, soit $H/2$ minimum 4 mètres.
2. Toutefois, la construction de bâtiment est autorisée :
 - a - A 3 mètres des limites séparatives :
 - dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, permis valant division ou déclaration préalable valant division foncière) pour permettre le jumelage futur des bâtiments par des annexes complémentaires.
 - dans le cas d'extension de bâtiment existant.
 - b - En limite séparative :
 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, permis valant division ou déclaration préalable valant division foncière) en vue d'assurer l'intimité des espaces privatifs.
 - Lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur mesurée au faîtage à partir du point bas du sol existant avant travaux n'excède pas 4 mètres et dont l'emprise au sol (lorsqu'il s'agit d'annexes isolées telles que garages, remises, abris de jardin...) n'excède pas 25 mètres carrés.

Dans les secteurs [AUF-ZU2b](#), [AUG](#) et [AUGi](#) : lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur mesurée au faîtage à partir du point bas du sol existant avant travaux n'excède pas 4 mètres.

3. En [AULi-ZRa](#), [AULi-ZRh](#), [AULi-ZRI](#), [AULi-ZRp](#), les constructions et installation doivent respecter une distance minimum de 10 mètres par rapport aux limites extérieures du secteur.
4. En secteur AUy :
 - a. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres, soit $H/2$ minimum 5 mètres.
 - b. Les constructions autres que celles à usage d'habitation doivent être implantées à 10 mètres au moins des limites parcellaires des zones AU et UC adjacentes.

Article AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les dix secteurs concernés par l'AVAP ([AUc-ZRh](#), [AUd-ZP](#), [AUF-ZU2b](#), [AUji-ZRp](#), [AULi-ZRa](#), [AULi-ZRh](#), [AULi-ZRI](#), [AULi-ZRp](#), [AUn-ZRI](#), [AUpi-ZRh](#)), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

Entre deux constructions non contiguës d'une hauteur supérieure à 7 (sept) mètres, doit toujours être aménagée une distance minimale de 4 mètres pour 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.

Dans les secteurs [AUd](#) et [AUd-ZP](#) : En limite sud des secteurs AUd et AUd-ZP, en fond de place publique, les constructions non contiguës mais reliées par un passage couvert au-delà du RDC pourront être distantes de moins de 4m.

En secteurs [AUG](#) et [AUGi](#) : les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45% au-dessus du plan horizontal.

Article AU9 - Emprise au sol

Dans les dix secteurs concernés par l'AVAP ([AUc-ZRh](#), [AUd-ZP](#), [AUF-ZU2b](#), [AUji-ZRp](#), [AULi-ZRa](#), [AULi-ZRh](#), [AULi-ZRI](#), [AULi-ZRp](#), [AUn-ZRI](#), [AUpi-ZRh](#)), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

Le CES applicable au secteur AUy est égal à 0.80 ~~0.60~~.

Article AU10 - Hauteur des constructions

Dans les dix secteurs concernés par l'AVAP ([AUc-ZRh](#), [AUd-ZP](#), [AUF-ZU2b](#), [AUji-ZRp](#), [AULi-ZRa](#), [AULi-ZRh](#), [AULi-ZRI](#), [AULi-ZRp](#), [AUn-ZRI](#), [AUpi-ZRh](#)), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

1. La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ou l'acrotère ne doit pas excéder :
 - 6 mètres dans le secteur AUc-ZRh, AUe, AUji, AUji-ZRp, AUn-ZRI, AUo, AUpi-ZRh,
 - 9 mètres dans les secteurs AUf-ZU2b, AUy,
 - 3 mètres dans les secteurs AULi-ZRa, AULi-ZRh, AULi-ZRI, AULi-ZRp,
 - 12 mètres dans les secteurs AUd et AUd-ZP, 12 mètres dans les secteurs AUG et AUGi, une sur-hauteur est admise dans une limite de 15 m, si elle s'inscrit sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout ou de l'acrotère et mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment situé à l'aplomb, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures fonctionnelles.
2. Dans les secteurs AUd et AUd-ZP :

Adaptation au sol : le niveau de la plateforme existante sera conservé et considéré comme terrain naturel pour l'édification des constructions.
3. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - à l'aménagement et à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la hauteur d'origine,
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article AU11 - Aspect extérieur

Dans les dix secteurs concernés par l'AVAP (AUc-ZRh, AUd-ZP, AUf-ZU2b, AUji-ZRp, AULi-ZRa, AULi-ZRh, AULi-ZRI, AULi-ZRp, AUn-ZRI, AUpi-ZRh), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

Dans les secteurs AUd et AUd-ZP :

Façades : les façades feront l'objet d'études menant à créer des rythmes. Elles seront largement ouvertes sur les orientations Ouest (vers le secteur des jardins) et Est sur la place publique.

Les pignons donnant sur la RD et sur le fond de la place feront aussi l'objet d'une accroche visuelle recherchée.

Toitures : les toitures plantées ou végétalisées seront recherchées. Les éléments techniques feront l'objet d'un traitement architectural qui devra apparaître sur les documents du permis de construire. Les capteurs thermiques et/ou photovoltaïques, s'ils existent, feront aussi l'objet d'une intégration à l'architecture générale de l'immeuble.

Dans les secteurs AUG et AUGi, l'implantation des futurs bâtiments devra assurer une bonne insertion des volumes dans les gabarits urbains existants (hauteurs et épannelage).

Dans le secteur AUy :

1. Les volumes des bâtiments seront simples, les toitures seront apparentes, avec une pente maximale de 15 %.
2. Façades :
 - Elles seront recouvertes de tôle, ou de bardage bois, naturels ou peints, ou de maçonnerie enduite. Les bardages plastiques sont à proscrire.
 - La coloration des façades sera composée d'une teinte principale par volume, sauf dans le cas d'éléments particuliers et mineurs (auvent, allège, ...). De plus, dès lors que la longueur de façade excède 15 mètres, les enduits sont à proscrire.

Article AU12 - Stationnement

Dans les dix secteurs concernés par l'AVAP (AUc-ZRh, AUd-ZP, AUf-ZU2b, AUji-ZRp, AULi-ZRa, AULi-ZRh, AULi-ZRI, AULi-ZRp, AUn-ZRI, AUpi-ZRh), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les établissements à usage de commerce, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction.

Pour les constructions à usage de bureaux, de services publics et d'activités artisanales, en plus des besoins du personnel et de l'exploitation, il est exigé une place de stationnement par 50 mètres carrés de Surface de Plancher de la construction.

Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 mètres carrés de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

Article AU13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Dans les dix secteurs concernés par l'AVAP (AUc-ZRh, AUd-ZP, AUf-ZU2b, AUji-ZRp, AULi-ZRa, AULi-ZRh, AULi-ZRI, AULi-ZRp, AUn-ZRI, AUpi-ZRh), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

L'espace compris entre le domaine public et la façade sur laquelle se situe l'entrée de la maison sera traité de manière à assurer une continuité visuelle avec le domaine public.

La surface plantée devra représentée au minimum 10% de la superficie du terrain.

Pour tout aménagement la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont exigés.

Des arbres de haute tige accompagneront la zone AUy le long de la nationale-comme il est figuré sur les documents graphiques.

En AUy les marges d'isolement des installations et dépôts en limite des zones d'habitation devront être aménagées en espaces verts arborés formant écran. Elles devront obligatoirement être constituées d'essences locales.

ZONE AUr

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUr est une zone, destinée à l'urbanisation à moyen terme, dont la vocation principale est l'habitat, mais admettant par ailleurs des activités de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. Elle correspond à l'opération de la zone d'aménagement concerté des Dames du Quin (Champvans).

La zone AUr est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec les orientations d'aménagement.

La zone AUr ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une procédure d'aménagement qui vise à assurer la cohérence d'ensemble de l'aménagement de la zone.

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUr1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les nouveaux bâtiments agricoles.
2. Les entrepôts commerciaux, établissements et installations classées.
3. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
4. Les terrains de camping.
5. Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13, 2° alinéa du Code de l'Urbanisme.
6. Les affouillements et exhaussements du sol hors emprise de la construction et de ses accès.
7. Les carrières.
8. Les hôtels et restaurants.

Article AUr2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

A l'exception des équipements d'infrastructure, de l'extension de l'existant et des reconstructions après sinistre, tout projet doit être réalisé :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, permis valant division, déclaration préalable valant division foncière, ZAC, AFU),
- soit, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Pour aboutir à un aménagement cohérent de la zone, il est indispensable que l'opération envisagée présente les caractéristiques suivantes :

- Elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.
- Elle doit porter soit sur une superficie de terrain de 0,50 ha minimum (ou sur la superficie totale de la zone ou sur le reste de la zone).

- Les constructions ne doivent pas entraîner des nuisances inacceptables, ni présenter des dangers pour le voisinage.

Sont admis également :

- Les transformations et extensions de bâtiments existants ainsi que les reconstructions après sinistre, à condition que leur destination soit compatible avec le caractère de la zone.

Section 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article AUr3 - Accès et voirie

1. Accès

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

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

2. Voirie ouverte à la circulation publique

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies primaires seront doublées de contre-allées piétonnes séparées par une bande verte plantée d'arbres.

Article AUr4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

a - Toute construction à usage d'habitation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

II - Assainissement

1 - Eaux Usées

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

b - Le réseau doit être dimensionné en fonction des besoins à terme de l'ensemble de la zone.

2 - Eaux pluviales

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisme devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Le pétitionnaire devra se conformer au règlement d'assainissement en vigueur sur la commune.

3 - Électricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité « basse tension » et de téléphone seront réalisés en souterrain.

Article AUr5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article AUr6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sous réserve des marges de recul indiquées sur les documents graphiques correspondants aux différentes tranches d'aménagement (annexe 4).

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite de l'alignement, soit à une distance au moins égale à 4 mètres,

L'implantation en limite d'alignement sera autorisée sur une longueur de 6 mètres maximum.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux réseaux publics.

Article AUr7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, soit H/2 minimum 3 mètres.

2 - Toutefois, la construction de bâtiment est autorisée en limite séparative :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, ZAC, déclaration préalable valant division foncière ou permis de-construire valant division) sur une limite latérale au plus, en vue d'assurer l'intimité des espaces privatifs.
- lorsqu'il existe déjà en limite un mur (mur de clôture, mur pignon) en bon état permettant l'adossement et d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction à édifier.
- lorsqu'il s'agit d'une extension de bâtiment existant, rendue nécessaire en raison d'impératifs techniques ou fonctionnels.
- lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur mesurée au faîtage à partir du point bas du sol existant avant travaux n'excède pas 4 mètres et dont l'emprise au sol (lorsqu'il s'agit d'annexes isolées telles que garages, remises, abris de jardins, ...) n'excède pas 25 mètres carrés.
- Lorsqu'il s'agit de l'édification d'habitations jumelées ou en bandes à condition que la hauteur totale des constructions n'excède pas 9 mètres hors tout et que la longueur d'implantation en limite séparative n'excède pas 15 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux ouvrages techniques liés aux réseaux publics.

Article AUr8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës-d'une hauteur supérieure à 5 mètres, il doit toujours être aménagée une distance minimale de 4 mètres pour 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 AUr9 - Emprise au sol

Non règlementé.

Article AUr10 - Hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux et d'éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au point le plus proche de la construction par rapport à la limite de l'emprise publique.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Maisons individuelles jumelées ou en bande : la hauteur maximale des constructions au point le plus haut ne doit pas excéder 9 (neuf) mètres. Les constructions comporteront au maximum 3 niveaux habitables dont deux niveaux droits : R + 1 ou R + 1 + C

Immeubles collectifs et logements intermédiaires : la hauteur maximale des constructions au point le plus haut ne doit pas excéder 12 (douze) mètres. Les constructions comporteront au maximum trois niveaux habitables dont trois niveaux droits (R + 2) ou deux niveaux droits et un niveau de combles (R + 1 + C)

Article AUr11 - Aspect extérieur

Toitures :

- Les matériaux réfléchissants ou brillants hormis les vitrages clairs et les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits en couverture.
- Les matériaux de couverture constitués de tuiles en terre cuite ou ciment ou constitués de revêtements métalliques auront des teintes mates.
- Les pentes des toitures seront comprises entre 30° et 45°.
- Les terrasses partielles sont autorisées.
- Les toitures terrasses sont autorisées. La mise en œuvre de leur revêtement devra s'opérer selon les règles de l'art. Elles peuvent être plantées ou végétalisées.

Implantation des constructions :

- La hauteur dessus dalle des rez-de-chaussée surélevés est limitée à 0,80 mètres au-dessus du niveau moyen de l'assiette de la construction. Cette disposition s'applique aux maisons individuelles et aux immeubles.
- Les exhaussements de sol et remblais sont limités à une hauteur de 0,40 mètres au-dessus du terrain naturel et doivent s'adapter à la pente naturelle du terrain.
- La pente des talus ne devra pas excéder 30%. Les effets de buttes ou taupinières sont interdits.
- Le niveau du sol du garage doit rester proche du niveau de la voirie au droit de l'accès sur la parcelle.

Façades :

- Les façades doivent être crépies, enduites ou parementées. Les teintes des façades seront choisies en harmonie avec l'environnement existant.
- Les couleurs vives sont interdites.
- Les teintes claires (blanc, beige, crème) et les pastels seront privilégiés. Les boiseries, menuiseries, volets pourront être de teinte sombre à l'image des constructions régionales.

Clôtures :

Les éventuelles clôtures en bordure de la voie de desserte seront implantées en recul de la limite parcellaire.

Les murs de clôtures devront suivre la pente du terrain.

Les clôtures en éléments de ciment moulé sont strictement interdites ainsi que les matériaux étrangers à la région.

Les clôtures éventuelles donnant sur la voie de desserte seront d'une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies vives ou similaires constituant les clôtures de tous les terrains d'angles de rues ne dépasseront pas la cote maximum de 0,80 mètres, ceci sur une longueur minimum de 2 mètres de part et d'autre du carrefour.

Les clôtures éventuelles en limite de la voie de desserte seront constituées soit :

- d'une haie arbustive d'essences indigènes et mixtes en port libre et éventuellement doublée à l'arrière par une clôture grillagée ou par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètres.

Les clôtures en limite séparative :

- pourront être constituées soit par des haies,
- soit pas tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut,
- soit par un mur bahut ou un muret de pierres naturelles,
- leur hauteur ne devra pas excéder 2,0 mètres en tout point de la clôture ; les murs bahuts ne pourront pas dépasser 0,40 mètres de hauteur.

Article AUr12 - Stationnement

Sous réserve du respect des conditions prévues conformément aux articles du Code de l'Urbanisme, le stationnement est prévu de la manière suivante :

Habitations :

Par tranche entamée de 140 m² de surface de plancher, deux places de stationnement dont une place hors clôture ou dans une aire de stationnement groupé privé. Pour chaque tranche de 50 m² surface de plancher supplémentaire, il est exigé une place de stationnement

Pour les immeubles collectifs à usage d'habitation, il est exigé une place de vélo par logement à l'intérieur de locaux destinés spécifiquement aux vélos.

Artisanat :

- Par tranche complète de 20 m² de surface de plancher 2 places

Bureaux et services :

- Par tranche complète de 40 m² de surface de plancher 1 place
pour les employés et visiteurs

Commerces

- Par tranche complète de 25 m² de surface de vente 1 place

Des aires de stationnement nécessaires aux « deux roues » doivent également être prévues.

Article AUr13 - Espaces libres et plantations boisés classés, espaces

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont exigés.

1. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

2. Une surface minimale de 20% de la parcelle doit être maintenue en espaces non imperméabilisés.
3. Les aires de stationnement comportant plus de 4 places doivent être plantées, en périphérie, de haies végétales et plantées d'un arbre haute tige pour 4 places.

ZONE AUx

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUx est une zone destinée essentiellement aux activités économiques. Cette zone est prévue pour accueillir des établissements à vocation d'activités commerciales, artisanales et de services compatibles avec le caractère de la zone.

La zone AUx est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec les orientations d'aménagement qui visent à assurer la cohérence d'ensemble de l'aménagement de la zone.

La zone AUx ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une procédure d'aménagement d'ensemble.

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUx1 - Occupations et occupations du sol interdites

1. Les nouveaux bâtiments agricoles.
2. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
3. Les terrains de camping.
4. Le stationnement des caravanes sauf celui prévu au Code de l'Urbanisme.
5. Les affouillements et exhaussements du sol hors emprise de la construction et de ses accès.
6. Les carrières
7. Les constructions industrielles.
8. Les piscines, qu'elles soient des extensions ou des annexes des constructions à usage d'habitation autorisées ;

Article AUx2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A l'exception des équipements d'infrastructure, de l'extension de l'existant et des reconstructions après sinistre, tout projet doit être réalisé :

- Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, permis valant division, déclaration préalable valant division foncière, ZAC, AFU),
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Pour aboutir à un aménagement cohérent de la zone, il est indispensable que l'opération envisagée présente les caractères suivants :

- Elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.
- Elle doit porter soit sur une superficie de terrain de 0,50 ha minimum (ou sur la superficie totale de la zone ou sur le reste de la zone).

- Les constructions ne doivent pas entraîner des nuisances inacceptables, ni présenter des dangers pour le voisinage.

Sont admis également :

- Les transformations et extensions de bâtiments existants ainsi que les reconstructions après sinistre, à condition que leur destination soit compatible avec le caractère de la zone.
- Les établissements et installations, classés ou non, sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent aucun danger ni inconvénient pour le voisinage, ni nuisances susceptibles de porter atteinte au caractère des zones adjacentes et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures (voirie et réseaux divers) et les équipements collectifs existants.
- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements déjà édifiés dans la zone et sous réserve :
 - Que leur nombre soit limité à un par établissement ;
 - Que leur surface ne dépasse pas 20% de la surface de plancher du bâtiment principal, sans pouvoir dépasser 70 m² de surface de plancher ;
 - Qu'ils fassent partie intégrante de la construction principale.
- les dépôts de toute nature à condition d'être protégés des vues extérieures et de faire l'objet d'un traitement paysager périphérique.
- les aires de stockage sous réserve :
 - de ne pas être situées entre les constructions et les voies de desserte ;
 - d'être protégés des vues extérieures par une occultation végétale ou une clôture en harmonie avec la construction principale ;
 - de ne pas être situées entre la RD 683 et la construction.

Section 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article AUx3 - Accès et voirie

1. Accès

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

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

2. Voirie ouverte à la circulation publique

- Aucun accès privé n'est admis sur la RD 683.
- Deux accès maximums sont autorisés à chacune des parcelles. Une dérogation à cette règle est possible si elle est justifiée par des motifs de bon fonctionnement et de sécurité.
- La largeur de chaque accès est limitée à 8 mètres maximum.

Les voies primaires seront doublées de contre-allées piétonnes séparées par une bande verte plantée d'arbres.

Article AUx4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

II - Assainissement

1 - Eaux Usées

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

b - Le réseau doit être dimensionné en fonction des besoins à terme de l'ensemble de la zone.

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

2 - Eaux pluviales

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisme devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Le pétitionnaire devra se conformer au règlement d'assainissement en vigueur sur la commune.

3 - Electricité - Téléphone

Les réseaux d'électricité « basse tension » et de téléphone seront réalisés en souterrain.

Article AUx5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article AUx6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à :

- 25 mètres au moins de l'axe de la RD 683.
- 5 mètres au moins de l'alignement des autres voies.

Des retraits supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux installations liées et nécessaires au fonctionnement des accès aux parcelles ainsi qu'aux ouvrages techniques liés à l'équipement de la zone qui peuvent être implantés sur limite d'emprise ou en recul.

Article AUx7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

2 - Toutefois, la construction de bâtiment est autorisée en limite séparative :

- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, permis valant division, déclaration préalable valant division foncière, ZAC, AFU),
- Dans le cadre de constructions d'ouvrages techniques liés à l'équipement de la zone.

3 - Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins des limites parcellaires des zones UAb et AUr adjacentes.

Article AUx8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës d'une hauteur supérieure à 5 mètres, doit toujours être aménagée une distance minimale de 5 mètres pour 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.

Pour les bâtiments à simple RDC (garage, abri divers...) cette distance peut être inférieure à 5 mètres.

Article AUx9 - Emprise au sol

Non règlementé.

Article AUx10 - Hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

La hauteur des constructions, au point le plus haut, ne doit pas excéder 12 mètres.

Toutefois cette hauteur ne doit pas excéder 10 (dix) mètres à l'intérieur d'une bande de 20 (vingt) mètres à partir de la limite des zones UAb et AUr.

Article AUx11 - Aspect extérieur

Façade :

Les façades doivent présenter un aspect de qualité, sobre, en harmonie avec le caractère des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexe « aspect extérieur »).

Interdiction d'utilisation de teintes vives sauf pour des éléments ponctuels.

Toiture :

Les volumes seront couverts soit par des toits terrasses, soit par des couvertures en pente de teinte sombre. Les effets et formes de toiture complexes sont admis s'ils correspondent à la recherche d'une expression architecturale particulière.

Les toitures végétalisées sont admises.

Clôture :

- Non obligatoire.
- Les clôtures devront s'implanter à 1-mètre en recul de la limite d'alignement de la voie de desserte.
- Les clôtures ne devront pas excéder 2 (deux) mètres de hauteur, en tout point de la clôture.

- Les clôtures seront constituées d'une haie éventuellement doublée par un grillage située en arrière-plan par rapport à la rue. Ce dernier doit être à larges mailles verticales de couleur gris ou vert. Les haies seront composées d'essences indigènes et mixtes ;

Les ouvrages techniques, tels que poste de transformation électriques :

- Leur accès devra être assuré pour les organismes chargés de la pose et de l'entretien
- Devront être traités en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines ou du mur de clôture, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.

Article AUx12 - Stationnement

Sous réserve du respect des conditions prévues par les articles du Code de l'Urbanisme, le stationnement est prévu de la manière suivante :

Généralité :

- Les places de stationnement doivent être créées en conséquence de la nature de l'activité. Pour les constructions présentant plusieurs destinations, le total des places de stationnement demandé sera égal à la somme des places correspondant aux différentes destinations.
- Le nombre de places exigible peut être inférieur aux exigences du présent règlement dans le cas où le pétitionnaire puisse apporter des justifications lors du dépôt de la demande de permis de construire. Les normes de stationnement peuvent également être réduites si les places exigées correspondent à des occupations alternatives entre les affectations différentes des constructions situées sur un même ilot (services, bureaux, restaurant...). Le nombre de places devra au minimum correspondre à la destination générant le plus de places de stationnement.

Artisanat :

- Par tranche complète de 20 m² de surface de plancher 2 places

Bureaux et services :

- Par tranche complète de 40 m² de surface de plancher pour les employés et visiteurs 1 place

Commerces

- Par tranche complète de 25 m² de surface de vente 1 place

Article AUx13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont exigés.

Les marges d'isolement des installations et dépôts en limite des zones d'habitation (UAb et AUr) devront être aménagées en espaces verts formant écran.

Les aménagements paysagers d'une profondeur de 5 mètres à réaliser en limite des zones , UAb et AUr seront constitués de haies arbustives et d'arbres hautes tiges d'essences indigènes.

Un minimum de 15 % de la surface de chaque parcelle devra être traité en espace vert.

Seront aménagés en espaces verts :

- Une bande de 5 mètres minimum en limite parcellaire sur la RD 683 en limite nord de la zone.
- Une bande de 5 mètres (hors passage de desserte) le long des emprises publiques.
- Les espaces verts seront constitués de pelouses, d'arbustes et/ou d'arbres de hautes tiges.

Seule l'utilisation des essences indigènes est autorisée pour les haies. Les essences résineuses sont interdites.

Les aires de stationnement seront aménagées en périphérie immédiate ou à l'intérieur de la surface consacrée au stationnement, par un arbre haute tige pour 8 places de stationnement et seront entourées également de haies vives.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements d'intérêt collectif, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes).

De manière exceptionnelle et dérogatoire, certains sujets pourront faire l'objet d'un abattage pour la réalisation de travaux de voiries ou d'équipements d'intérêt public. Dans la mesure du possible, les arbres seront replantés à proximité à raison d'un arbre planté pour un arbre détruit.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est la partie de la zone naturelle équipée ou non, de richesses naturelles, à protéger en raison, notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Rappels****Article A1 - Occupations et utilisations des sols interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées et non nécessaires :

- aux exploitations agricoles ou à leurs coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA)
- aux équipements d'infrastructure.

Article A2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

1. Les nouveaux sièges d'exploitation et les constructions à usage d'activités liées directement à l'agriculture à condition qu'ils soient situés à 50 mètres au moins des limites des zones U et AU. Cette distance est portée à 100 mètres pour les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
2. Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole et implantées à proximité du siège d'activités.
3. Les constructions et installations induites par les activités commerciales liées et nécessaires aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient situées sur les sites d'exploitation existant, qu'elles soient exercées par un exploitant agricole dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent accessoires par rapport à l'activité agricole initiale ;
4. Les reconstructions après sinistre de bâtiments autres que ceux liés à l'activité agricole, à condition que leur destination et leur implantation ne soient pas de nature à nuire à l'environnement et que la Surface de Plancher de la construction nouvelle n'excède pas la surface de plancher du bâtiment initial.
5. Les transformations et extensions de bâtiments autres que ceux liés à l'activité agricole, à condition que la surface de plancher du projet n'excède pas 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent document, le 16/12/2003.
6. Les constructions annexes non liées à l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments existants.

Section 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**Article A3 - Accès et voirie****1 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

2 - Voirie

Néant

Article A4 - Desserte par les réseaux**1 - Eau**

Toute construction ou extension qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence de réseau public de distribution d'eau, l'alimentation individuelle doit être assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur.

2 - Assainissement

a - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe.

b - A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.

c - Les effluents en provenance des installations liées à l'activité agricole devront subir un prétraitement avant rejet des eaux en milieu naturel.

d - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Article A5 - Caractéristiques de terrains

Néant

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à :

- 35 mètres au moins de l'axe de la RD 683.
- 15 mètres au moins de l'axe des RD.
- 5 mètres des chemins ruraux.
- 10 mètres au moins de l'axe des autres voies.

Toutefois, des retraits inférieurs seront admis lorsqu'il s'agira :

a - De travaux d'extension, dans ce cas, c'est l'alignement de la construction existante qui sera pris comme référence.

b - De travaux de reconstruction après sinistre, dans ce cas, c'est l'emplacement du bâtiment initial qui sera pris comme référence.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

2 - Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

a - Lorsqu'il existe déjà en limite un mur (mur de clôture, mur pignon) en bon état permettant l'adossement et d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction à édifier.

b - Lorsqu'il s'agit d'extension de bâtiment existant.

c - Lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur mesurée au faîtage à partir du point bas du sol existant avant travaux n'excède pas 5 mètres.

3 - Une marge d'isolement d'au moins 30 mètres doit être respectée par rapport aux limites des bois et forêts.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, devra toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

Article A9 - Emprise au sol

Néant

Article A10 - Hauteur des constructions

1 - La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ne doit excéder 9 mètres.

2 - Dans le cas d'extension et de reconstruction après sinistre de bâtiments autres que ceux liés directement à l'agriculture, la hauteur de la construction nouvelle ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment initial.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la hauteur d'origine,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou aux équipements d'infrastructures,
- aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article A11 - Aspect des constructions

Les constructions de quelque nature que ce soit ainsi que les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexe « aspect extérieur »).

Article A12 - Stationnement

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

Article A13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales.

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

Les espaces boisés classés figurant au Plan Local d'Urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme⁵.

La trame figurant les espaces boisés classés n'est effective qu'à partir d'une distance de 3 m de part et d'autre des routes et chemins traversant les boisements.

⁵Voir la table de concordance des articles du Code de l'Urbanisme, à jour en date du 31 décembre 2018 (Annexe 2)

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation, pour des raisons de site et de paysage (et de risques géologiques ou nuisances). Elle comprend notamment les forêts et les domaines agricoles rendus totalement inconstructibles pour des raisons de site ou de paysage.

Elle est partiellement couverte par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de BAUME-LES-DAMES, figurant en annexe du PLU. Dans les secteurs concernés par cette AVAP, la réglementation spécifique de cette dernière s'applique (confère article 1 du titre 1 en page 5 concernant l'articulation du présent règlement avec celui de l'AVAP).

Elle comporte les 24 secteurs suivants (en sus de la zone N stricte) :

- Na correspondant aux écarts et hameaux (« L'Aigle », « Grappesaute », la « Cité Champard » et « Rue de Gondé ») et ses parties comprises dans l'AVAP : *Na-ZRa, Na-ZRh et Na-ZRp*
- Nd pour les sites de stockages temporaires de déchets inertes
- Ni concerné par les zones submersibles du Doubs, *et ses parties comprises dans l'AVAP : Ni-ZRa, Ni-ZRh, Ni-ZRp, Ni-ZU2a, Ni-ZU2b*
- Ng concerné par des risques géologiques, *et Ng-ZRp pour sa partie comprise dans l'AVAP*
- NI pour les installations sportives et de loisirs de pleine nature, et NI-ZRp pour sa partie comprise dans l'AVAP
- Nli pour les installations sportives en zone inondable, *et Nli-ZRp pour sa partie comprise dans l'AVAP*
- Ns pour les installations sportives, *et Ns-ZRp pour sa partie comprise dans l'AVAP*
- Nv pour l'accueil des gens du voyage
- Nz pour les carrières.
- *Et 3 secteurs de la zone N dont la seule spécificité est d'être inclus dans l'AVAP : N-ZP, N-ZRh et N-ZRp*

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les hôtels, les équipements collectifs, les constructions à usage commercial ou artisanal, les bureaux et services, les constructions industrielles (sauf en Nz), les entrepôts, les bâtiments agricoles.
2. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux carcasses de voitures.
3. Le stationnement des caravanes et les terrains de camping sauf en Nv.
4. Les carrières sauf en Nz
5. Les exhaussements de terrain dans les secteurs Ni, *Ni-ZRa, Ni-ZRh, Ni-ZRp, Ni-ZU2a, Ni-ZU2b*, ainsi que Nli *et Nli-ZRp*.
6. Les habitations sauf dans les secteurs Na, *Na-ZRa, Na-ZRh, Na-ZRp*.
7. Les installations sportives sauf dans les secteurs Ns *et Ns-ZRp*.
8. Toute occupation et utilisation du sol dans les secteurs Ng *et Ng-ZRp*.
9. Dans le secteur Nv toute occupation et utilisation du sol non liée et nécessaire à l'accueil des gens du voyage.

10. Dans le secteur Nz toute occupation et utilisation du sol non liée et non nécessaire aux activités des carrières (exploitation des matériaux, centrale de concassage-criblage, centrale de fabrication d'enrobés, centrale de fabrication de béton, dépôt de matériaux inertes et ultimes).
11. Dans les secteurs NI, NI-ZRp, ainsi que Nli et Nli-ZRp, toute occupation et utilisation du sol non liée et non nécessaire aux installations légères de loisirs.
12. Dans le secteur Nd toute occupation et utilisation du sol non liée et non nécessaire aux installations de stockage temporaire de déchets inertes.
13. Dans les secteurs NI et NI-ZRp toute installation ou aménagement sur les zones d'éboulis.

Article N2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

1 – Les reconstructions après sinistre, à condition que leur destination et leur implantation ne soient pas de nature à nuire à l'environnement et que la Surface de Plancher de la construction nouvelle n'excède pas la surface de plancher du bâtiment initial.

2 – Les transformations et extensions de bâtiments existants, sous réserve de l'intégralité des conditions cumulatives suivantes :

- que leur destination et leur implantation ne soient pas de nature à nuire à l'environnement
- que la surface de plancher de la construction nouvelle n'excède pas 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent document, le 16/12/2003
- que la surface de plancher totale (existant + extension) soit inférieure ou égale à 200 m².

3 – Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils ne soient pas de nature à nuire à la protection de l'environnement.

9 – Les constructions annexes telles que garages, remises, abris de jardin... liées aux bâtiments existants à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de ceux-ci

10 5 – Dans les secteurs Na, Na-ZRa, Na-ZRh et Na-ZRp, les constructions à usag' d'habitation ne doivent pas nécessiter, du fait de leur création ou aménagement, une extension ou un renforcement des équipements public

11 6 – En zones inondables Ni, Ni-ZRa, Ni-ZRh, Ni-ZRp, Ni-ZU2a et Ni-Z b :

Seules sont autoris es : les reconstructions ' l'identique su' l'emprise des fondations existantes et les équipement' d'infrastructure mais sans exhaussement de terrain.

7 – Seuls les stockages des déchets inertes et ultimes sont autorisés dans le secteur Nz.

8- Dans le secteur Nd les déchets inertes doivent être entreposés conformément à la réglementation en vigueur.

–9 - Dans les secteurs NI, NI-ZRp, Nli et Nli-ZRp (sports et loisirs de pleine nature) sont autorisés sous conditions d'une grande qualité paysagère et d'une insertion parfaite au site :

- les installations, aménagements et constructions notamment d'accueil du public, liés aux sports et loisirs de plein air, hors hébergement
- les logements de gardiennage nécessaires au fonctionnement de l'équipement sous réserve d'être inférieurs à 120 m² de surface de plancher (SP).

10 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7^o de l'article L 123-1⁶ et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en conseil d'Etat.

⁶ Voir la table de concordance des articles du Code de l'Urbanisme, à jour en date du 31 décembre 2018 (Annexe 2)

Section 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**Article N3 - Accès et voirie**

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.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article N4 - Desserte par les réseaux**I - Eau**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence de réseau public de distribution d'eau, l'alimentation individuelle doit être assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur.

L'alimentation en eau potable des installations et équipements destinés à accueillir le public devra être assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur.

II - Assainissement

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.

Les installations et équipements destinés à accueillir le public devront être munis d'un dispositif d'assainissement conforme à la norme en vigueur.

III - Electricité - Téléphone

Néant

Article N5 - Caractéristiques des terrains

Néant

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les quinze secteurs concernés par l'AVAP (N-ZP, NZ-ZRh, N-ZRp, Na-ZRa, Na-ZRh, Na-ZRp, Ng-ZRp, Ni-ZRa, Ni-ZRh, Ni-ZRp, Ni-ZU2a, Ni-ZU2b, NI-ZRp, Nli-ZRp et Ns-ZRp), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

Les constructions admises doivent être implantée à :

- 35 mètres au moins de l'axe de la RD 683.
- 15 mètres au moins de l'axe des RD.
- 5 mètres de l'axe des chemins ruraux.
- 10 mètres au moins de l'axe des autres voies.

Toutefois, des retraits inférieurs seront admis lorsqu'il s'agira :

a - De travaux d'extension, dans ce cas, c'est l'alignement de la construction existante qui sera pris comme référence.

b - De travaux de reconstruction après sinistre, dans ce cas, c'est l'emplacement du bâtiment initial qui sera pris comme référence.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt général.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les quinze secteurs concernés par l'AVAP (N-ZP, NZ-ZRh, N-ZRp, Na-ZRa, Na-ZRh, Na-ZRp, Ng-ZRp, Ni-ZRa, Ni-ZRh, Ni-ZRp, Ni-ZU2a, Ni-ZU2b, NI-ZRp, Nli-ZRp et Ns-ZRp), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

1 - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

a - Lorsqu'il existe déjà en limite un mur (mur de clôture, mur pignon) en bon état permettant l'adossement et d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction à édifier.

b - Dans le cas d'extension de bâtiment existant, limitée à 30 (trente) pour cent de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du présent document, le 16/12/2003,

c - Lorsqu'il s'agit de bâtiment dont la hauteur mesurée au faîtage à partir du point bas du sol existant avant travaux n'excède pas 5 mètres.

2 - Dans tous les cas, le retrait des constructions par rapport aux limites des bois et forêts ne devra pas être inférieur à 30 mètres.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les quinze secteurs concernés par l'AVAP (N-ZP, NZ-ZRh, N-ZRp, Na-ZRa, Na-ZRh, Na-ZRp, Ng-ZRp, Ni-ZRa, Ni-ZRh, Ni-ZRp, Ni-ZU2a, Ni-ZU2b, NI-ZRp, Nli-ZRp et Ns-ZRp), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

Entre deux constructions non contiguës, destinées à l'habitation, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

Article N9 - Emprise au sol

Dans les quinze secteurs concernés par l'AVAP (N-ZP, NZ-ZRh, N-ZRp, Na-ZRa, Na-ZRh, Na-ZRp, Ng-ZRp, Ni-ZRa, Ni-ZRh, Ni-ZRp, Ni-ZU2a, Ni-ZU2b, NI-ZRp, Nli-ZRp et Ns-ZRp), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

Sans objet.

Article N10 - Hauteur des constructions

Dans les quinze secteurs concernés par l'AVAP (N-ZP, NZ-ZRh, N-ZRp, Na-ZRa, Na-ZRh, Na-ZRp, Ng-ZRp, Ni-ZRa, Ni-ZRh, Ni-ZRp, Ni-ZU2a, Ni-ZU2b, NI-ZRp, Nli-ZRp et Ns-ZRp), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

- 1 - La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ne doit pas excéder 9 mètres.
- 2 – Toutefois dans le cas d'extension et de reconstruction après sinistre la hauteur de la construction nouvelle ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment initial.
- 3 - La hauteur des ouvrages et installations d'intérêt général n'est pas limitée.

Article N11 - Aspect extérieur des constructions

Dans les quinze secteurs concernés par l'AVAP (N-ZP, NZ-ZRh, N-ZRp, Na-ZRa, Na-ZRh, Na-ZRp, Ng-ZRp, Ni-ZRa, Ni-ZRh, Ni-ZRp, Ni-ZU2a, Ni-ZU2b, NI-ZRp, Nli-ZRp et Ns-ZRp), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

Les constructions de quelque nature que ce soit doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexe « aspect extérieur »).

En zone Nd les clôtures sont obligatoires. Elles devront être constituées d'un dispositif à claire-voie (grillage, treillis soudé) de hauteur égale à 2m doublées en partie extérieure d'une haie bocagère de hauteur équivalente.

En zone Nz le stockage définitif des matériaux inertes et ultimes devra simultanément s'accompagner d'un reboisement compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site, du paysage et de la biodiversité.

Article N12 - Stationnement

Dans les quinze secteurs concernés par l'AVAP (N-ZP, NZ-ZRh, N-ZRp, Na-ZRa, Na-ZRh, Na-ZRp, Ng-ZRp, Ni-ZRa, Ni-ZRh, Ni-ZRp, Ni-ZU2a, Ni-ZU2b, NI-ZRp, Nli-ZRp et Ns-ZRp), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

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

Article N13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Dans les quinze secteurs concernés par l'AVAP (N-ZP, NZ-ZRh, N-ZRp, Na-ZRa, Na-ZRh, Na-ZRp, Ng-ZRp, Ni-ZRa, Ni-ZRh, Ni-ZRp, Ni-ZU2a, Ni-ZU2b, NI-ZRp, Nli-ZRp et Ns-ZRp), le règlement de l'AVAP se substitue au présent article. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du présent article qui s'applique.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales.

En zone Nd, toute destruction ou/et détérioration du merlon situé le long de la route départementale n° 683 et dispositif esthétique visant à dissimuler la zone de stockage des déchets inertes, identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme⁷ sont interdites. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements d'intérêt collectif, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes). De manière exceptionnelle et dérogatoire, certains sujets pourront faire l'objet d'un abattage pour la réalisation de travaux de voiries ou d'équipements d'intérêt public. Dans la mesure du possible, les arbres seront replantés à proximité à raison d'un arbre planté pour un arbre détruit.

Les espaces boisés classés figurant au Plan Local d'Urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme⁸.

La trame figurant les espaces boisés classés n'est effective qu'à partir d'une distance de 3 m de part et d'autre des routes et chemins traversant les boisements.

⁷ Voir la table de concordance des articles du Code de l'Urbanisme, à jour en date du 31 décembre 2018 (Annexe 2).

⁸ Voir la table de concordance des articles du Code de l'Urbanisme, à jour en date du 31 décembre 2018 (Annexe 2)

Annexe 1 - Aspect extérieur

Rappel : conformément à l'article 1 du titre 1 du présent règlement (page 5), le règlement de l'AVAP de BAUME LES DAMES se substitue au présent règlement littéral du PLU concernant l'aspect extérieur des constructions de l'article 11.

Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du PLU qui s'applique.

I - CONSTRUCTIONS

Les constructions, de quelque destination que ce soit, devront présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Formes et Volumes

Les projets devront être précis et dégager clairement les caractéristiques de la construction :

Volume.

Rapport longueur/hauteur à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

Formes, pentes, débords de toiture.

Escaliers extérieurs, balcons, saillies, etc...

Matériaux et leur mise en valeur

Une des premières exigences que l'on peut formuler est que les façades soient peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient d'une qualité suffisante pour rester apparents et que les matériaux de couverture employés ne nuisent pas à l'esthétique des lieux.

Couleurs

Dans certains cas, mal utilisées, elles peuvent constituer dans un village une véritable « agression » contre l'environnement.

Des couleurs claires peuvent être aussi désagréables que des couleurs foncées trop soutenues dans un paysage de tonalité assez uniforme.

Annexes

Les annexes seront composées avec le bâtiment principal ; dans le cas d'impossibilité technique, leurs volume, toiture, matériaux, couleurs, etc... seront étudiés en harmonie avec le bâtiment principal.

II - CLOTURES

▪ En zone UA et sauf pour le secteur UA1-ZU1a.

Les clôtures ne devront pas gêner la vis c, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,50 mètre ; les murs-bahuts ne pourront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur.

En limite séparative, les clôtures ne devront pas excéder 1m80.

Les murs de clôtures devront être adaptés à la pente du terrain.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation. En façade sur rue, elles seront avantageusement constituées en pierre du pays ou en tout autre matériau recouvert d'un enduit rustique.

▪ En zones UB, UC (sauf secteur UCd), UE, UF,

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limite séparative devront être constituées soit par des haies, soit par tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

En limite du domaine public

Annexe 1

Les clôtures en éléments de ciment moulé sont strictement interdites ainsi que tous les matériaux étrangers à la région.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles de rues ne dépasseront pas la cote maximum de 0.80 mètres ; ceci sur une longueur minimum de 2 mètres de part et d'autre du carrefour.

Nonobstant des plaques métalliques tout autres éléments ayant pour effet de doubler la clôture (bâches, canisses...) sont strictement interdits. Cette disposition ne s'applique pas aux haies végétales en port libre et non monospécifiques à l'intérieur de la parcelle.

Toute haie monospécifique et en port non libre est interdite.

Annexe 2 - Tableau de concordance des articles législatifs

NOTA : Ne sont repris ici que les seuls articles visés par le présent règlement de PLU (articles L.123-1-5 et L.130-1 du Code de l'Urbanisme)

Annexe 2

Texte	Ancienne référence	Nouvelle référence
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 1, phrase 1	L. 151-1
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 1, phrases 2 et 4	L. 151-2
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 11	non repris
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 14	L. 153-3
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 17	L. 151-11
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 2	L. 151-45
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 3, phrase 1, alinéas 11 et 12	L. 153-1
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 3, phrase 2	L. 153-2
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 4	L. 151-46
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 5, phrase 1	L. 151-46
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 5, phrase 3	L. 151-47
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 1 en partie	L. 151-8
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 1 en partie, alinéas 3 et 4	L. 151-9
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 20	L. 151-10
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 14	L. 151-11
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 15	L. 151-12
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéas 8 et 13, phrase 1	L. 151-13
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 13, phrase 2	Transféré en partie réglementaire
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 5	L. 151-14
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 6	L. 151-15
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5 III alinéa 2	L. 151-19
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 1 fin de la phrase	L. 151-17
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 17, phrase 1 en partie (sauf performance énergétique)	L. 151-18
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 18 en partie	L. 151-19
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 22	L. 151-21
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 17, phrase 2	L. 151-22
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 18 en partie, et alinéa 21	L. 151-23

Annexe 2

Texte	Ancienne référence	Nouvelle référence
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 25, phrase 2	L. 151-24
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 19	L. 151-26
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 24	L. 151-38
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 25, phrase 1	L. 151-39
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 26	L. 151-40
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 27	L. 151-41

Code de l'urbanisme	art. L. 130-1, alinéa 1	L. 113-1
Code de l'urbanisme	art. L. 130-1, alinéas 2 à 4	L. 113-2

Annexe 3 - Charte des couleurs

LES BEIGES

Enduits
Réf. Weber & Broutin

Peintures façades
Réf. GAUTHIER "Silario"

Peinture châssis et portes / métallerie
Réf. : GAUTHIER " Arc en ciel"

RAL

221 Grège soutenu



G 2900 (p 88)



Gris vert

G 0410 (p 197)



7033

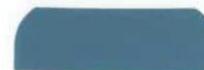


Bleu

G 5780 (p 215)



5014



Blue clair

G 5785(p 128)



5023



010 Beige ocré



G 2935 (p 90)



Bleu foncé

G 5845 (p 126)



5000



Gris beige

G 0111 (p 207)



7036



202 Cendre beige



G 0465 (p 113)



Rouge

G 1500 (p 74)



3011



Bleu

G 5835 (p 126)



Gris

G 0040 (p 209)



7047



LES GRIS

Enduits
Réf. Weber & Broutin

091 Gris perle



272 Gris coloré froid



267 Gris bleu



Peintures façades
Réf. GAUTHIER "Silario"

G 0015 (p 122)



G 0580 (p 123)



G 0555 (p 215)



G 5600 (p 140)



Peinture châssis et portes / métallerie
Réf. : GAUTHIER " Arc en ciel"

Bleu G 5840 (p 120)



Rouge G 1500 (p 74)



Jaune G 3310 (p 11)



Gris beige G 0100 (p 207)



Beige Rosé G 0145 (p 206)



Gris beige G 0105 (p 207)



RAL

5014



3011



3004



7004



7045



7047



LES JAUNES

Enduits
Réf. Weber & Broutin

279 Pierre grisée



231 Jaune ivoire



101 Jaune dune



098 Ocre flamboyant



Peintures façades
Réf. GAUTHIER "Silario"

G 2955 (p 4)



G 3431 (p 231)



G 3161 (p 26)



G 3196 (p 31)



G 2651 (p 29)



Peinture châssis et portes / métallerie
Réf. : GAUTHIER " Arc en ciel"

Gris beige G 0111 (p 207)



Gris bleu G 0555 (p 215)



G 0565 (p 215)



Bleu G 5775 (p 128)



G 5785 (p 128)



RAL

7036



7040



5014



5023



LES ROUGES

Enduits
Réf. Weber & Broutin

Peintures façades
Réf. GAUTHIER "Silario"

Peinture châssis et portes / métallerie
Réf. : GAUTHIER " Arc en ciel"

RAL

080 Ton brique



G 2160 (p 74)



Rouge

G 1500 (p 74)



3011



Bleu

G 5960 (p 122)



5023



Gris

G 0560 (p 215)



7001 ou 7040



303 Terre rouge brun



G 1791 (p 71)



Rouge

G 1560 (p 72)



3005



Bleu

G 5960 (p 122)



5023



Gris

G 0111 (p 207)



7001 ou 7040



LES VERTS

Enduits
Réf. Weber & Broutin

Peintures façades
Réf. GAUTHIER "Silario"

Peinture châssis et portes / métallerie
Réf. : GAUTHIER " Arc en ciel"

RAL

276 Gris vert



G 5175 (p 144)



Gris vert

G0390 (p 198)



7033



G 5150 (p149)



5021



269 Vert cendre



G 4635 (p 145)



G 5190 (p 148)



6000



6026



VILLE DE BAUME LES DAMES CHARTRE DES COULEURS

CHOIX DES TEINTES POUR BARDAGES et VETURES FACADES

1) Bois massif

Mélèze ou Red cédar, bois destiné à vieillir naturellement (peuvent recevoir éventuellement des produits...

2)Bois laqué usine

Choix à faire suivant les teintes les plus claires données sur les différentes palettes de la charte. A savoir

Sur le nuancier RAL :

Gris 7004 / 7040 / 7045 / 7047

Beige 7044 / Gris beige 7036

Bleu 5014

Gris vert 7033

Rouge 3

Sur le nuancier GAUTHIER :

Jaune G 3310 / G3486

3)Matériaux de synthèse

A la différence des peintures, il est difficile de sélectionner un groupe de teintes valable pour chaque produit proposé. Les palettes de nuances fournies par les fabricants ne sont pas équivalentes entre elles. Elles dépendent de la matière avec laquelle les produits sont faits, de l'aspect de surface, du grain de la finition de surface. Certains sont laqués d'autres teintés masse...

Par contre, l'esprit dans lequel a été effectué les choix des teintes pour les enduits ou peintures de façades doit être maintenu.

C'est à dire que ce choix se fait en fonction du bâti de référence de la ville de Baume dans son écrin de verdure, avec les beige, gris bleu, ocre et les complémentaires...

Nous écartons ainsi, les teintes vives ou trop foncées, (qui concerneraient des grandes surfaces de façades) les blancs, les roses et les imitations bois sur chacun des nuanciers ou présentoir d'échantillons fourni par les différents fabricants.

ETERNIT

Clins Cédral

Non retenus: Noyer / Merisier / Poirier / Brun foncé / Noir / Vert foncé / Chocolat
Orange brun

Panneaux Naturalis

Non retenu : Jade

Panneaux Natura :

Non retenus : Noir / Anthracite 251 / Vert 572 / 573 / Vert 581 / Vert 582 / Vert 583
Brun 971 / 972 / 973 / Bleu 471 / 473 / Rouge 359 /

Panneaux Textura

Non retenus : Rouge 305 / 405 / Noir 001 / Gris 207 / Orange 701

JAMES HARDIE

Clins Hardie Plank

Non retenus : Brun rustique / Noir minuit / Vert feuillage / Marron noisette

Hardie Panel

Non retenus : idem Hardie Plank

CANEXEL

Coloris standard : tous retenus

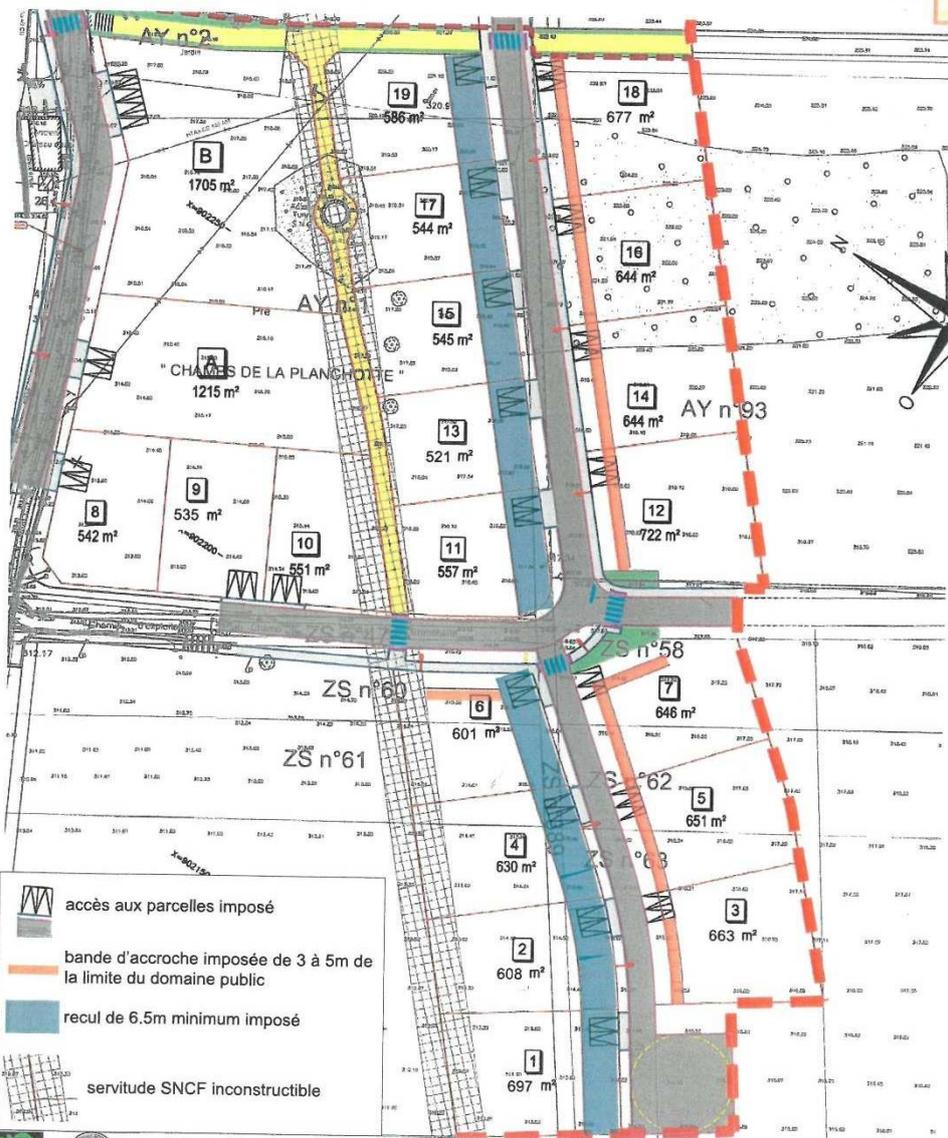
Autres coloris établis suivant le nuancier SIKKENS : équivalents à prendre sur les tableaux de la charte.

Besançon le 28.06.2012

Annexe 4 – Marges de recul applicables en zone AUr

Objectifs poursuivis sur l'ilot

- Assurer une cohérence dans les implantations de bâti
- Accès à la parcelle imposé afin de respecter les travaux de viabilisation effectués par l'aménageur (noues, coffrets, regards, candélabres...)
- Donner de l'urbanité aux voies de desserte en affirmant un front de constructions homogène à minima d'un côté de la rue.
- Favoriser les projets bioclimatiques



Annexe 5 : fiche pédagogique d'articulation du règlement du plu et de l'AVAP

PLAN LOCAL D'URBANISME

ou

AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE : Quelle règle pour mon projet ?

GUIDE DE LECTURE

1. J'identifie les règles d'urbanisme applicables à mon **terrain**

- Lecture de la carte et du règlement écrit du PLU



Etape 1

Je repère mon terrain et la zone dans laquelle il se situe



Etape 2

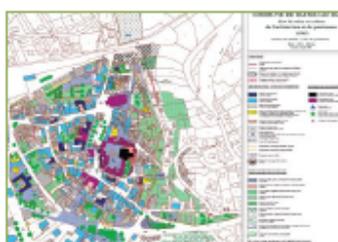
Je lis le règlement littéral correspondant

2. Si mon terrain est concerné par le règlement de l'AVAP

- Lecture du règlement littéral de l'AVAP
- L'AVAP est une servitude d'utilité publique qui s'impose et s'applique, indépendamment du PLU. Toutefois, lorsque le règlement de l'AVAP est muet sur une disposition, c'est celui du PLU qui s'applique.

3. J'identifie les règles architecturales applicables à mon **bâtiment**

- Lecture de la Carte du Patrimoine



Etape 1

Je repère mon terrain et la classification de mon bâtiment



Etape 2

Je lis le règlement littéral correspondant à la classification du bâtiment et de sa zone spécifique

Pour tout questionnement dans le montage d'un dossier, le **service urbanisme** de la Ville se tient à votre disposition :

- 03 81 84 72 44
- urbanisme@baumelesdames.org