

# Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1 AU

---

## Caractère de la zone :

La zone 1AU délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court ou moyen terme, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

## Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

#### Dans l'ensemble de la zone 1AU

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'activité industrielle,
- les exploitations agricoles ou forestières,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- les campings et le stationnement isolé de caravane,
- les entrepôts,
- les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupations et utilisations autorisées.

### Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous condition de la réalisation d'une étude vérifiant la présence de zones humides (art. R.211-108 du code de l'environnement) et d'une opération d'aménagement d'ensemble (à l'échelle des secteurs opérationnels délimités) respectant les orientations d'aménagement prévues par le Plan Local d'Urbanisme (Pièce n°3), les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage commercial, de service à la personne, tertiaire ou artisanal et leur extension ou modification, à condition :
  - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - d'être intégrées à un bâtiment accueillant également de l'habitat et sous réserve que la surface de plancher affectée à ces usages n'excède pas 300 m<sup>2</sup> pour le commerce et les services à la personne (par exemple station service, vente de gaz...) et les activités tertiaires, 150 m<sup>2</sup> pour l'artisanat.

En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- les exhaussements et affouillements de sol non liés à un projet de construction, à condition qu'ils soient inférieurs à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur inférieure à 2 m.



### Voies affectées par le bruit :

Les constructions situées dans les secteurs affectés par le bruit (se reporter aux documents graphiques) doivent respecter les prescriptions d'isolation acoustique édictées en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement.

## **Section II : Conditions de l'occupation du sol**

### **Article 1AU 3 : Accès et voirie**

#### 1 - Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Des prescriptions particulières seront imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

#### 2 – Voirie ouverte à la circulation publique ouverte à la circulation publique

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et des dimensions adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

(Les schémas d'aires de retournement minimum sont joints à la fin de ce document).

### **Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux**

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement de Pays de Montbéliard Agglomération.

#### Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur, sauf impossibilité technique.

L'éclairage des espaces extérieurs ouverts au public doit être conçu de façon à assurer un niveau d'éclairage satisfaisant le confort et la sécurité des différents usagers tout en privilégiant la mise en œuvre de technologies économes en énergie.

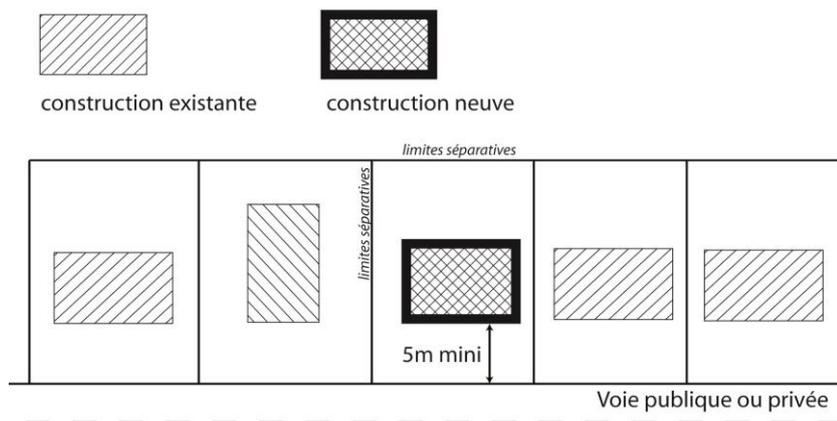
### **Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains**

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

### **Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite des voies publiques ou privées.





### Cas particuliers

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

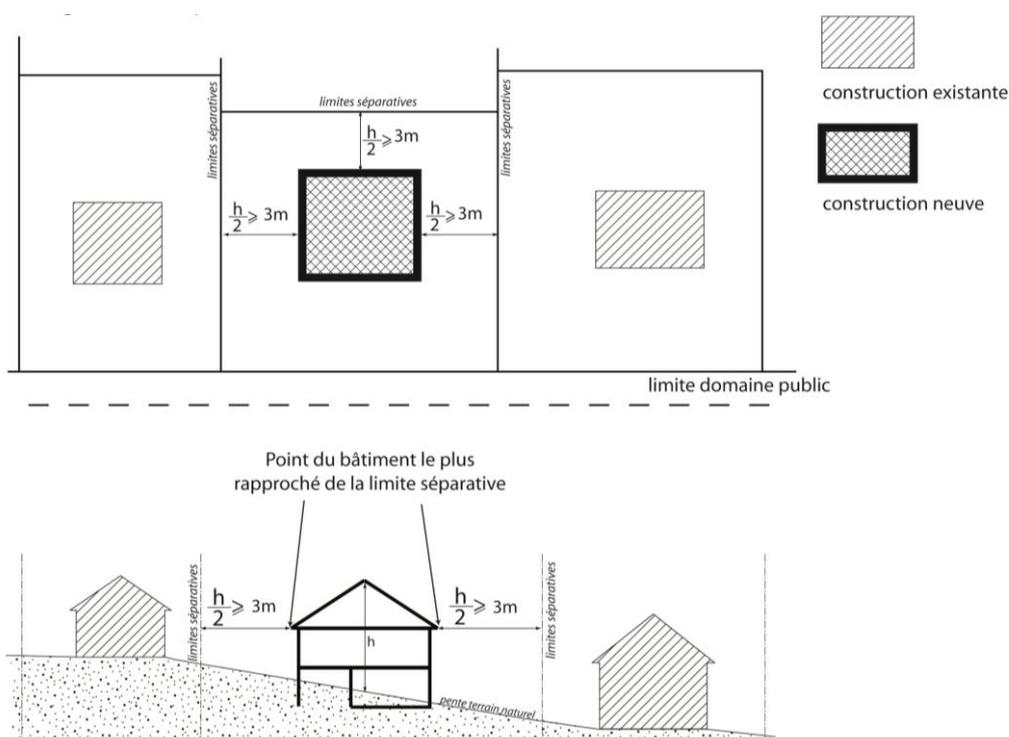
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les annexes.

### Dans le sous-secteur 1AUa :

Les constructions doivent être implantées en respectant une distance minimum de 10 m par rapport à l'emprise de la chaussée de la RD 663.

## Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage ( $h/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m.



### Cas particuliers

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- les reconstructions à l'identique après sinistre,
- les extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans diminution du retrait existant.

## **Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article 1AU 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- de construction ou d'installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

## **Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions**

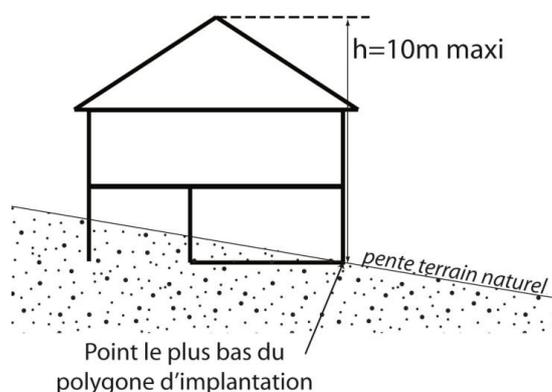
### 1 - Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, et autres superstructures exclus.

### 2 - Hauteur maximale

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 10 m.

En plus, les constructions à usage d'habitation doivent être composées au maximum de deux étages sur rez-de-chaussée (R+2).



### 3 - Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,

- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article 1AU 11 : Aspect extérieur**

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

### 1- Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au terrain.

### 2- Aspect des façades et revêtement

Pour mémoire, et sans valeur réglementaire, le pétitionnaire pourra se référer au « cahier de recommandations architecturales » qui figure en annexe du règlement.

### 3- Toitures

Pour mémoire, et sans valeur réglementaire, le pétitionnaire pourra se référer au « cahier de recommandations architecturales » qui figure en annexe du règlement.

### 4 – Clôtures

Pour mémoire, et sans valeur réglementaire, le pétitionnaire pourra se référer au « cahier de recommandations architecturales » qui figure en annexe du règlement.

## **Article 1AU 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré, autant que possible, en dehors des voies publiques dans le cadre d'aménagement de logements dans les constructions existantes. Dans les constructions neuves, il est exigé 2 places de stationnement par logements.

## **Article 1AU 13 : Espaces libres**

Les nouvelles constructions situées en limite de zone agricole ou naturelle devront planter une haie (arborée ou arbustive au moins) marquant la limite de la zone constructible avec l'espace agricole ou naturel.

Les surfaces libres de construction doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins 30% de leur surface.



## **Section III : Possibilité maximale d'utilisation du sol**

### **Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

