

9 ANNEXE N°7 – MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU (EN COURS) - PLAN COTES ALTIMETRIQUES (RESPECT DE LA REGLEMENTATION)

Département du Doubs

Commune de

CHALEZEULE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2 DOSSIER DE NOTIFICATION

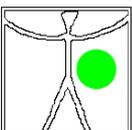
REVISIONS - MODIFICATIONS - MISES A JOUR

Modification n°1 :	le 27.09.2013
Mise à jour n°1 :	le 26.05.2014
Modification simplifiée n°1 :	le 30.07.2015

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :
le 22.06.2007

Approuvé par délibération du Conseil Municipal :
le 28.02.2008

INITIATIVE, Aménagement et Développement



Adresse : 4 passage Jules Didier - 70 000 VESOUL

Tél. : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@orange.fr

Tél. : 03.81.83.53.29 - initiativead25@orange.fr

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du XXXXXXXX approuvant le P.L.U.*

Le Maire

Commune de
CHALEZEULE

PLAN LOCAL D'URBANISME

***LISTE DES PIECES
DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE***

1. Additif au rapport de présentation.
2. Règlement : pièce écrite (extrait).

**1. ADDITIF
AU RAPPORT DE PRESENTATION.**

I. Historique du Plan Local d'Urbanisme de Chalezeule.

La commune de Chalezeule, soucieuse de gérer au mieux son évolution, s'est dotée, le 24 février 1989, d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.).

Une procédure de révision générale du P.O.S. et d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a été approuvée le 28 février 2008.

Depuis, le P.L.U. Chalezeule a fait l'objet de :

- d'une procédure de modification approuvée le 27 septembre 2013.
- d'une procédure de mise à jour approuvée le 26 mai 2014.
- d'une procédure de modification simplifiée approuvée le 30 juillet 2015.

II. Régime juridique de la modification simplifiée.

La nouvelle procédure de modification simplifiée été introduite par la loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés (APCIPP). Résultat d'un assouplissement important de la modification classique, la modification simplifiée ne comporte pas d'enquête publique.

La procédure de modification simplifiée est notamment codifiée par l'article L. 123-13-3 du code de l'urbanisme.

Cette procédure peut être utilisée si les modifications envisagées :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ne majorent pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.
- ne diminuent pas ces possibilités de construire.
- ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La présente modification simplifiée du document d'urbanisme répond aux prescriptions ci-dessus.

Conformément à l'article L. 123-13-1 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées. Le dossier de modification simplifiée et, le cas échéant, les avis des personnes publiques, sont ensuite mis à disposition du public en mairie durant les heures habituelles d'ouverture de celle-ci et pendant un mois.

A l'issue de cette mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui peut approuver le projet de modification simplifiée.

III. Objet et projet de la modification simplifiée.

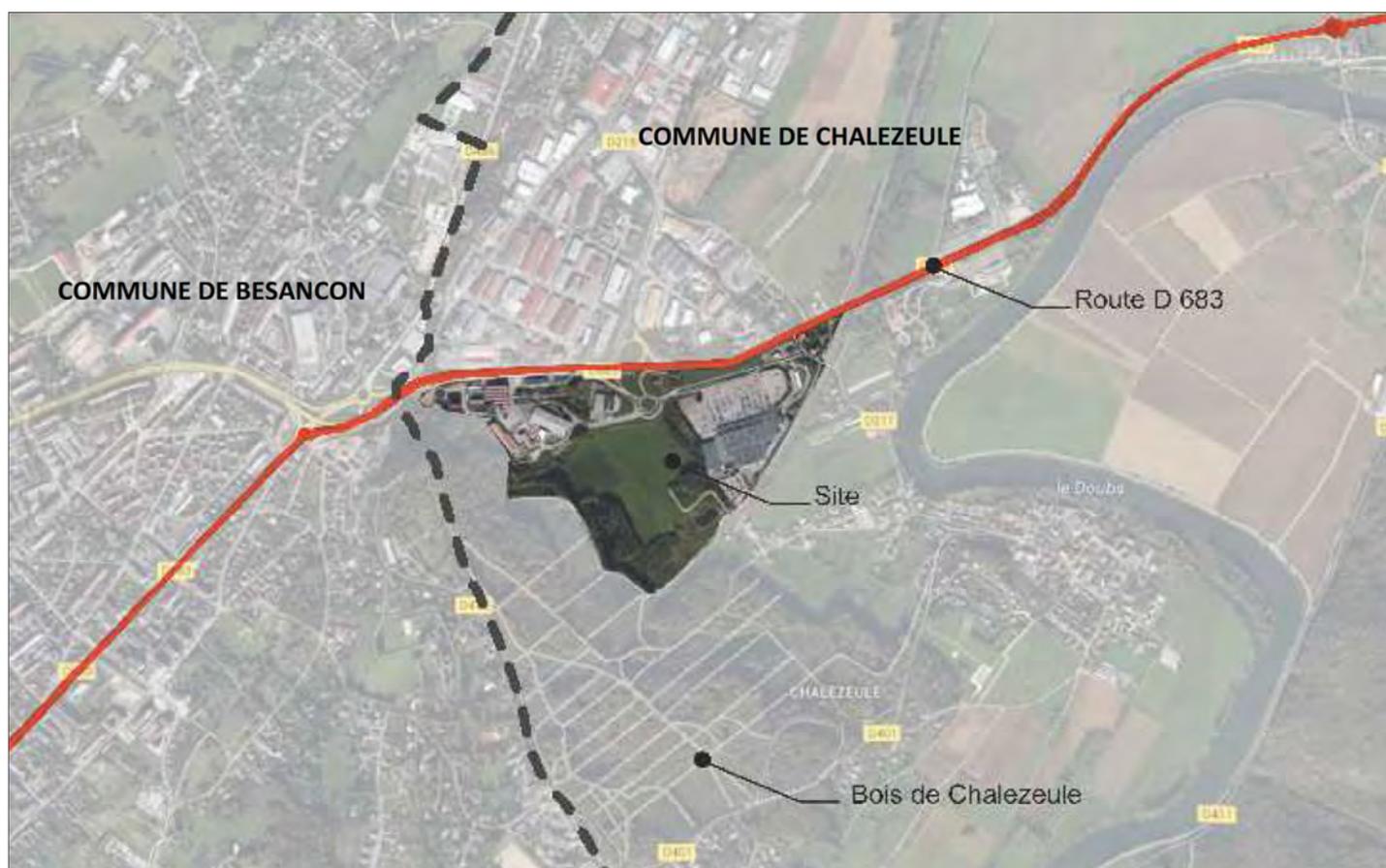
Des études ont été menées pour la réalisation d'un Parc d'Activités Commerciales (PAC) sur la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Les Marnières ». Elles ont permis d'affiner le projet d'aménagement du PAC et de finaliser le projet d'aménagement d'un Retail Park (première phase de la ZAC) sur les terrains appartenant à Carrefour.

La présente modification simplifiée a pour objectif **d'adapter le règlement écrit du P.L.U. au projet du Parc d'Activités Commerciales** afin de permettre sa réalisation.

1. Présentation du projet de Parc d'Activités Commerciales.

Afin de restructurer le secteur hétérogène des Marnières [situé sur la commune de Chalezeule, à l'Est du territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon (CAGB)] et d'en renforcer la vocation commerciale par le traitement des espaces publics et le positionnement de nouveaux programmes commerciaux, la CAGB a, par délibération en date du 26 avril 2002, déclaré d'intérêt communautaire l'opération d'aménagement dite « des Marnières ». Elle a ensuite, par délibération du Conseil communautaire du 31 mars 2006, crée la ZAC des Marnières, conformément aux dispositions des articles L.311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La ZAC des Marnières (*plan de situation ci-dessous*) s'étend sur une superficie de 32 hectares environ, elle est délimitée au Nord par la RD 683, au Sud-Est par la voie ferrée et au Sud-Ouest par le bois de Chalezeule.



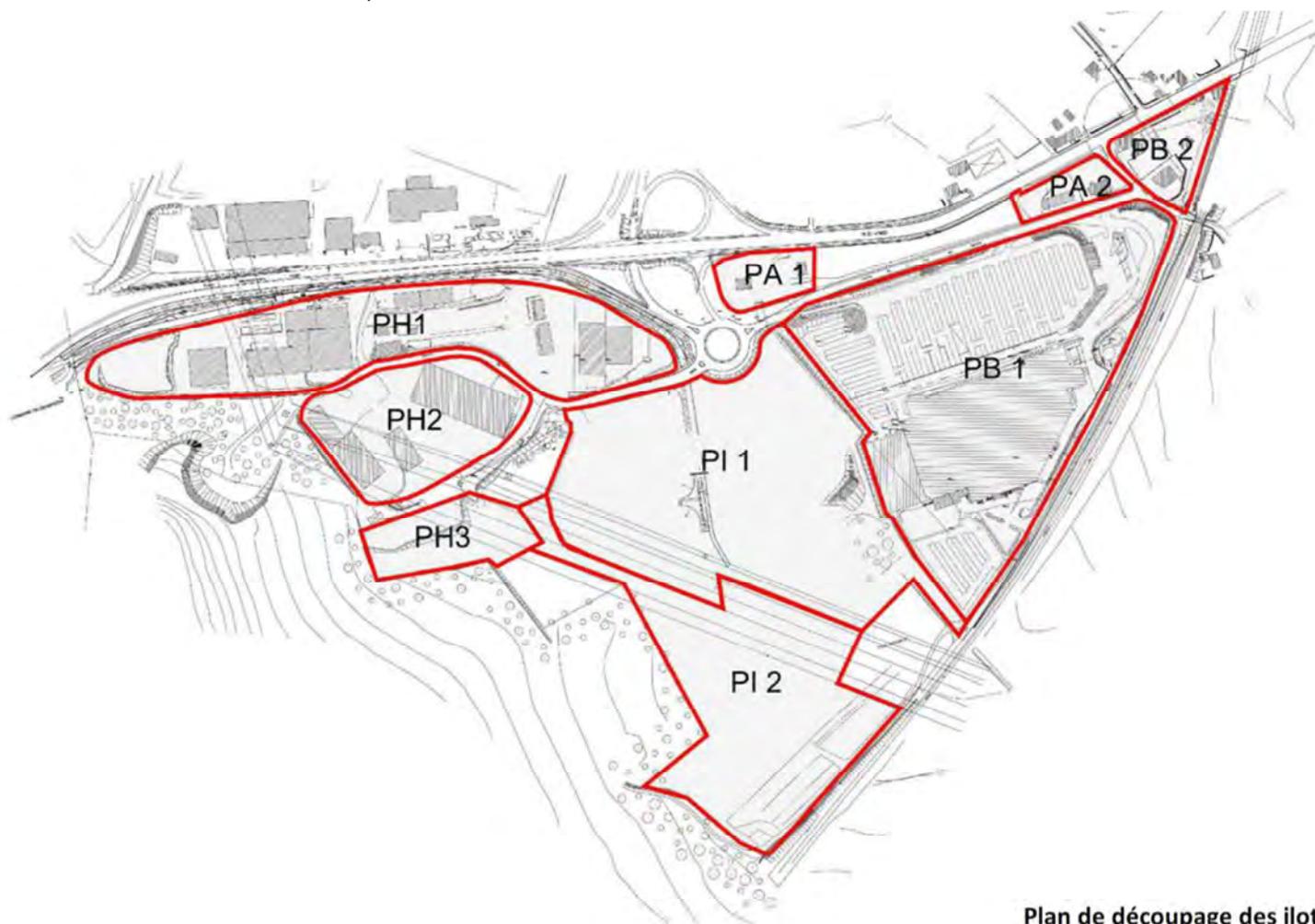
Les objectifs poursuivis par le Grand Besançon pour cette opération sont les suivants :

- Rééquilibrer l'offre commerciale de l'agglomération par le renforcement du pôle économique de l'Est bisontin, conformément aux objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) arrêté le 20 octobre 2010.
- Restructurer un espace urbain développé sans grande cohérence et nécessitant une requalification profonde, en recentrant la vocation de ce secteur vers un usage commercial (*voir schéma ci-dessous*).
- Contribuer à la requalification de l'entrée Est de l'agglomération, en complément des aménagements routiers conséquents engagés par le Grand Besançon sur la RD 683.
- Valoriser le développement et le renouvellement urbain sur le corridor du tramway pour favoriser le report modal.
- S'inscrire dans une logique de développement durable exemplaire par les solutions urbanistiques, architecturales et environnementales apportées.
- Valoriser le site grâce au tramway en s'inscrivant dans une logique de développement durable.



Le projet d'aménagement de la ZAC des Marnières vise la création d'environ 37 000 m² de surface de plancher, à vocation commerciale et d'activités de loisirs.

Le site est caractérisé par une forte déclivité qui doit être intégrée dans la conception générale de l'aménagement qui sera organisé sur plusieurs niveaux avec des circulations verticales de liaison entre les différents plateaux.

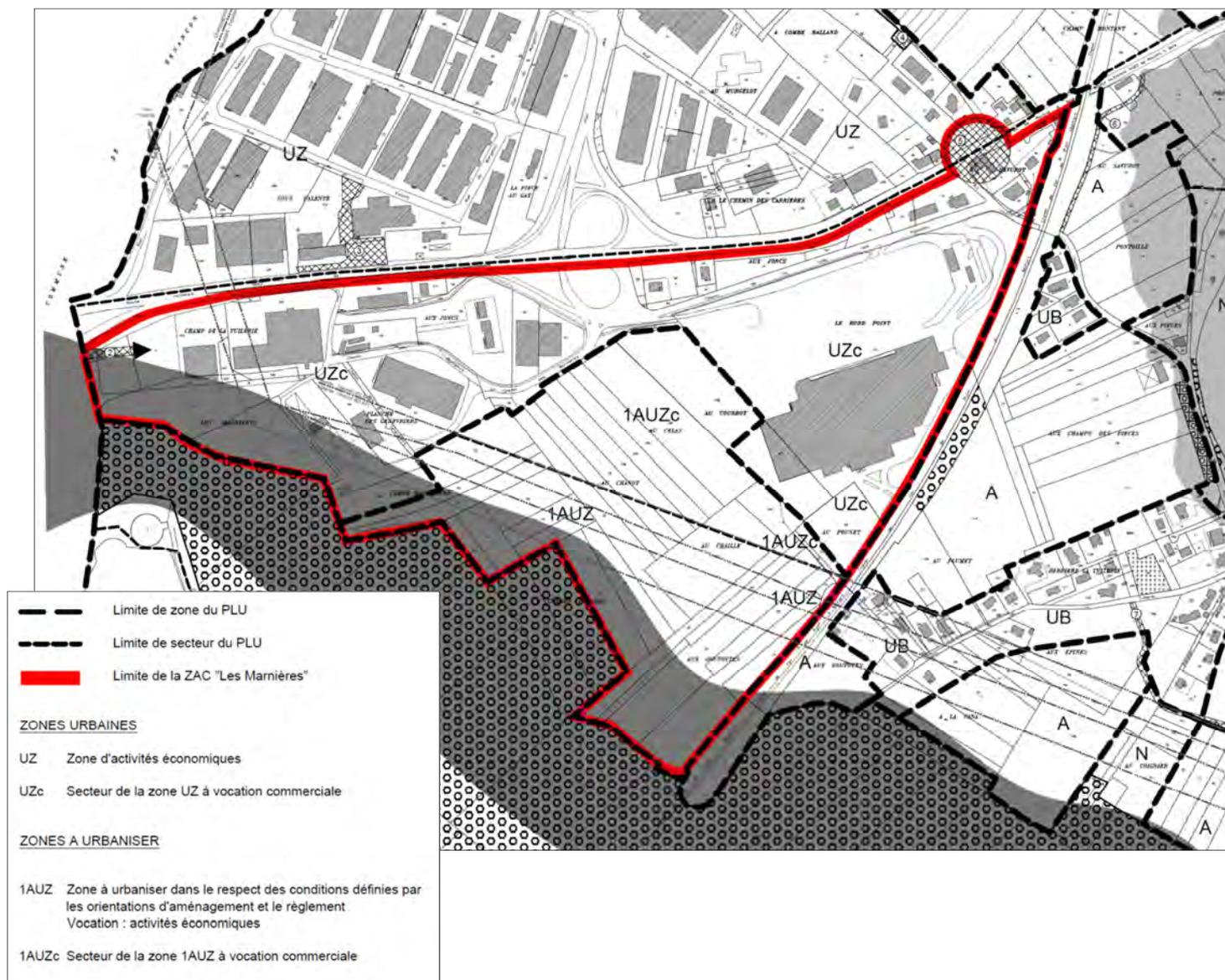


Plan de découpage des ilots
Document non contractuel.

Un Retail Park sera notamment aménagé sur l'ilot PI 1 situé sur le plateau intermédiaire (voir schéma ci-dessus).

2. Adaptation du règlement du P.L.U. au projet de Parc d'Activités Commerciales.

La ZAC couvre trois zones du P.L.U., les zones UZc, 1AUZc et 1AUZ (voir extrait du P.L.U. ci-dessous).



Le permis de construire du Retail Park, première phase de la ZAC, sera déposé fin 2015. Quelques points du règlement du P.L.U. doivent toutefois être adaptés pour permettre la réalisation du projet de ZAC à vocation commerciale et favoriser son intégration au site.

2.1. Adapter la règle concernant la hauteur maximale des bâtiments.

Afin de limiter l'impact paysager des bâtiments et de qualifier le site qui constituera la porte d'entrée Est de l'agglomération bisontine, le P.L.U. a imposé une hauteur maximale des bâtiments d'activités sur la ZAC « Les Marnières » ainsi qu'une limitation des déblais/remblais.

Extrait des articles UZ10 et 1AUZ10 du règlement écrit du P.L.U. :

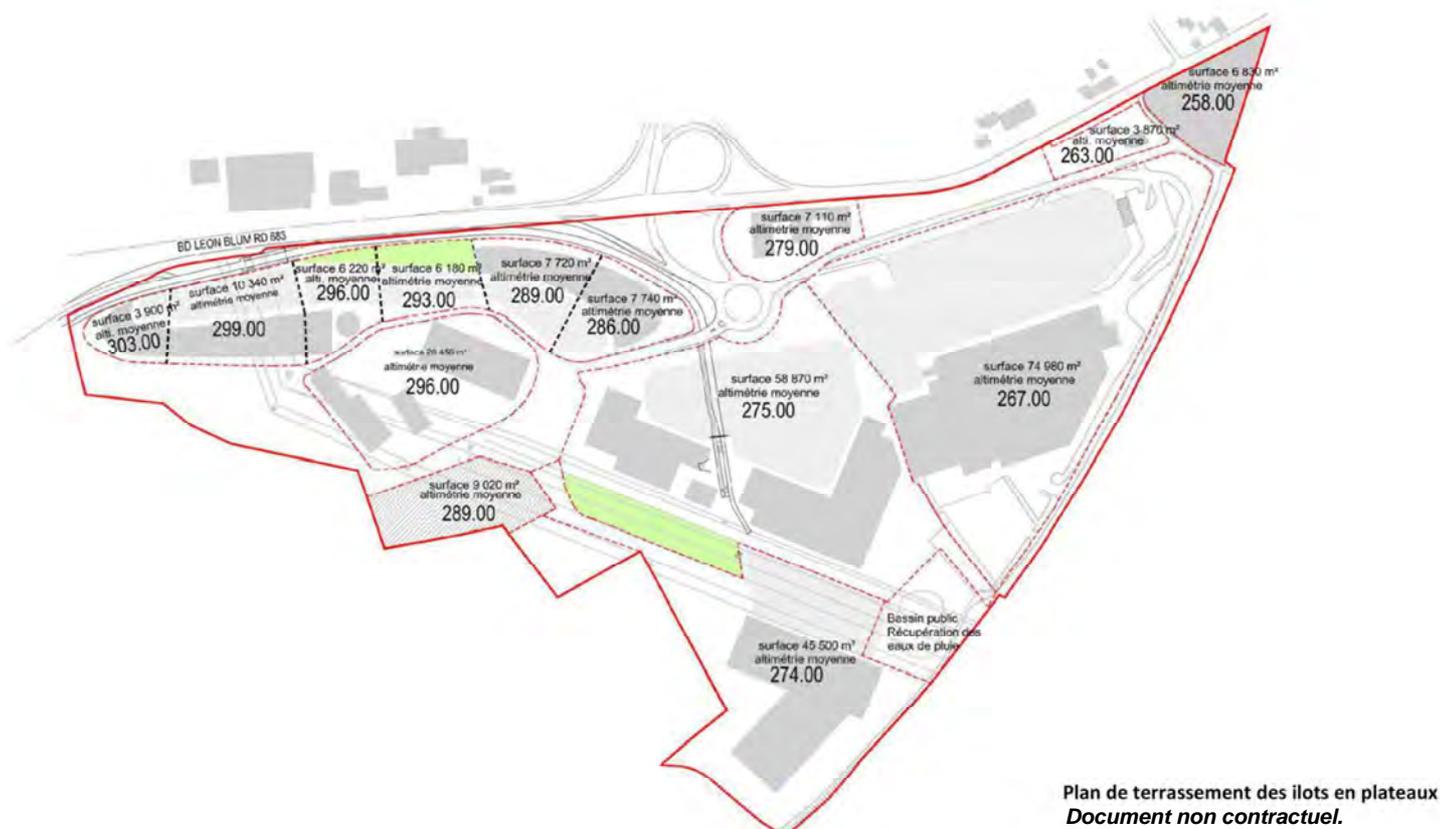
« La hauteur des constructions, mesurée au faîtiage, ne doit pas excéder 12 m. »

Extrait des articles UZ11 et 1AUZ11 du règlement écrit du P.L.U. :

« Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel. »

Le cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC reprend ces objectifs de limitation de la hauteur des bâtiments et des travaux de terrassement.

Ainsi, le projet de ZAC a été conçu par paliers. Pour limiter les travaux de terrassement et assurer une gestion optimale des déblais/remblais, un ou plusieurs îlots ont été définis sur chaque niveau, et chaque îlot possède des altimétries moyennes que le projet devra respecter (*voir plan ci-dessous*). Le projet de Retail Park sera constitué de plusieurs plateaux dont les altimétries varieront de 274,5 m à 277,5 m environ.



Toutefois, l'îlot sur lequel se situe le projet de Retail Park est caractérisé par une déclivité importante avec près de 20 m de dénivelé sur l'assiette de l'opération. **Vu la pente du terrain naturel, les surfaces importantes des bâtiments et la nécessité d'avoir un terrain quasiment plat après travaux, les terrassements prévus au niveau de l'îlot sont importants. Ainsi la hauteur des bâtiments pourra atteindre 18 m par rapport au terrain naturel dans la partie Est de l'îlot.** Toutefois la hauteur des bâtiments par rapport au sol aménagé restera inférieure à 12 m sur l'ensemble de l'îlot.

Le règlement écrit du P.L.U. sera donc adapté pour intégrer ces hauteurs maximales et les terrassements importants.

D'autre part, les toitures peuvent être plates ou mono pente, la limitation de hauteur sera donc fixée au faîtage ou à l'acrotère.

Ces modifications sont traduites dans les articles UZ 10 et 1AUZ 10 du règlement écrit.

2.2. Adapter les règles pour favoriser l'insertion au site du projet.

Afin de qualifier l'entrée Est d'agglomération, de limiter l'impact visuel des constructions et d'assurer une intégration visuelle optimale du projet dans son environnement, des aménagements de qualité et une bonne insertion du bâti au site ont été recherchés. Des aménagements paysagers et des prescriptions architecturales seront précisés dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC, et notamment les éléments suivants :

- Le volume des bâtiments devra prendre en compte la position des systèmes techniques implantés en toiture pour limiter au maximum l'impact visuel, surtout depuis la RD 683.

- Les changements de niveaux seront marqués de manière très qualifiante.
- Un traitement qualitatif de l'ensemble des façades doit être réalisé, et notamment :
 - . la partie haute des façades principales orientées vers la RD 683 recevront une vêtue d'une teinte reprenant l'aspect du bois,
 - . les façades situées de part et d'autre de la station du tramway participeront à la composition urbaine et à la mise en valeur de l'espace public paysager aménagé autour du terminus du tramway,
 - . une grande attention sera portée au traitement des autres façades (façades arrières et façades en retour) dont la couleur doit s'intégrer au paysage environnant (le blanc est interdit).
- Des aménagements paysagers assureront la forte végétalisation du projet : rond-point paysagé, plantation sur les parcs de stationnement, aménagement d'une placette, gestion des eaux pluviales par des solutions techniques dites « alternatives » type noues et bassins paysagers.
 - Afin de prendre en compte les règles de sécurité liées au tramway la notion de « haute tige » sera supprimée règlement : les plantations pourront se faire sous la forme d'arbres en cépée, haute-tige, demi-tige ou basse-tige en fonction des contraintes liées aux règles d'implantation des obstacles fixes à proximité du tramway.
- Les stationnements en surface devront être conçus comme des espaces très végétalisés. Ils devront comporter au minimum un arbre pour quatre places de stationnement. Des noues plantées ou minérales pourront être réalisées entre les rangées de stationnements pour limiter au maximum l'impact visuel des aires de stationnement.

Certaines prescriptions apparaissaient déjà dans le **règlement écrit du P.L.U. qui sera complété pour reprendre une partie des éléments ci-dessus.**

Ces modifications sont traduites dans les articles 11, 12 et 13 du règlement écrit des zones UZ et 1AUZ.

2.3. Adapter les règles de stationnement des zones 1AUZ et UZ, suite aux dispositions de la loi ALUR.

La loi ALUR a réduit les surfaces maximales de stationnement « au sol » pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale (art. L111-6-1 du code de l'urbanisme). L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement ne pourra dorénavant pas excéder les trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce, contre une fois et demi avant la loi ALUR

Ces dispositions entreront en vigueur pour tous les nouveaux bâtiments dont le permis de construire a été déposé à compter du 1er janvier 2016. Sur dérogation inscrite dans le P.L.U., ce seuil peut toutefois être relevé à un niveau pouvant aller jusqu'à la totalité de la surface de plancher affectée aux commerces.

L'élaboration du projet du Retail Park a été commencée antérieurement à la loi ALUR et sur la base d'une surface de stationnement ne pouvant excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce, soit deux fois plus que ce qu'autorise la loi ALUR.

Le projet a donc été modifié pour prendre en compte la nouvelle loi et réduire les surfaces de stationnement : elles seront égales à la surface de plancher affectée aux commerces.

La dérogation autorisée par la loi ALUR doit donc être inscrite dans le P.L.U.

Cette modification sera traduite dans les articles 12 du règlement écrit des zones UZ et 1AUZ.

2.4. Supprimer les coefficients d'occupation des sols.

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS).

Cette modification sera traduite dans les articles 14 du règlement écrit des zones UZ et 1AUZ.

IV. Justification de la modification simplifiée.

1. Compatibilité avec l'article L. 123-13 3 du code de l'urbanisme, évolution de la superficie des zones, impact sur l'environnement.

1.1. Compatibilité avec l'article L. 123-13 3 du code de l'urbanisme.

Les modifications ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables : seul le règlement écrit est modifié pour les règles de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et d'aménagement des espaces libres, sans remise en cause du P.A.D.D.

Les modifications ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et n'induisent pas de graves risques de nuisance, conformément à l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme.

1.2. Evolution de la superficie des zones.

Les zones des documents graphiques du règlement ne sont pas modifiées. Les superficies des zones n'évoluent donc pas.

1.3. Impact sur l'environnement.

⇒ La modification simplifiée a principalement un **impact sur le paysage** du site en autorisant des hauteurs de bâtiments plus importantes et en permettant d'importants espaces de stationnement.

Cet impact a été pris en compte dans le projet de ZAC par une recherche d'aménagements paysagers et de traitements architecturaux qualitatifs.

Remarque : l'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC les Marnières a conclu à une soumission à la vue du site étudié faible depuis la RD401 au Sud de Chalezeule et négligeable à nulle depuis le village de Chalezeule.

⇒ La modification simplifiée du P.L.U. ne génère pas d'**impact sur le milieu physique, ni sur les milieux écologiques** les plus intéressants de la commune définis dans le rapport de présentation. Les zones UZ et 1AUZ ne changent pas d'affectation : elles étaient et restent classées en zones urbaine et à urbaniser.

L'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC les Marnières (novembre 2015 – Sciences Environnement) conclue également à un impact faible à négligeable sur les milieux physique et naturel :

- l'impact sur le milieu physique sera limité, une fois les mesures suivantes mises en place : prise en compte des recommandations de l'étude géotechnique, collecte et le traitement des eaux pluviales, eaux usées collectées par un réseau d'assainissement de type séparatif connecté au d'assainissement collectif de Chalezeule.

- l'impact sur le milieu naturel sera faible à négligeable : les groupements végétaux du site présentent une valeur écologique faible à moyenne, l'impact sur la flore et la faune est faible à négligeable, l'impact du projet sur les trames vertes et bleues est négligeable. Les zones humides font l'objet de mesures d'évitement.

2. Compatibilité avec les orientations du SCoT de l'agglomération bisontine.

Le SCoT cherche à renforcer son attractivité commerciale, via les zones d'envergure départementale et extra départementale que constituent le centre-ville et les zones de Châteaufarine, Valentin et les Marnières, et le confortement d'une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre.

Le SCoT affiche donc la ZAC « Les Marnières » comme un des quatre pôles de développement commercial de grandes surfaces pour les achats exceptionnels. L'objectif est de rééquilibrer l'offre commerciale de l'agglomération par le renforcement du pôle économique de l'Est bisontin.

La modification du P.L.U. facilite cet objectif du SCoT.

D'autre part les règles imposées pour qualifier l'aspect extérieur des bâtiments et les aménagements paysagers répondent aux orientations suivantes du SCoT qui visent à favoriser l'intégration paysagère des zones d'activités économiques :

« - Dans les zones d'activités économiques, une prise en compte du paysage est recommandée pour limiter les linéaires et favoriser les aménagements paysagers des façades. »

« - Lors de l'élaboration de grands ensembles, de zones commerciales ou économiques situés en entrée de ville, des réflexions concernant l'intégration paysagère seront annexées au projet. Ces réflexions porteront sur : »

« . Le traitement de la façade urbaine – la maîtrise de l'effet vitrine – l'intégration du projet au milieu environnant. »

« . La qualité architecturale du bâti. »

« . La qualité des façades arrière. »

3. Evaluation des incidences de la modification simplifiée sur les sites Natura 2000.

Il s'agit, dans cette partie, d'évaluer les incidences du projet de modification simplifiée de Plan Local d'Urbanisme sur les sites du réseau Natura 2000, proches de la commune, celle-ci n'étant directement concernée par aucun site.

L'évaluation des incidences a pour but de vérifier la compatibilité de la modification simplifiée du P.L.U. avec les objectifs de conservation du ou des sites Natura 2000 concernés. Plus précisément, il convient de déterminer si le projet peut avoir un effet significatif sur les habitats et les espèces végétales et animales ayant justifié la désignation du site Natura 2000. S'il y a un impact significatif, l'autorité décisionnaire doit enfin s'opposer au projet, sauf s'il présente un intérêt public majeur, qu'aucune autre alternative n'est possible et que le porteur de projet s'engage à la mise en œuvre de mesures compensatoires.

L'étude d'impact de la ZAC « Les Marnières » a évalué l'incidence du Parc d'Activités Commerciales sur les sites Natura 2000 proches (*voir extrait de l'étude en annexe*).

Elle a conclu à l'**absence d'incidences sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire** des sites « Moyenne vallée du Doubs » et « réseau de cavités à Barbastelles et grands Rhinolophes de la vallée du Doubs ».

ANNEXE :

Evaluation des incidences Natura 2000

Source : Actualisation du dossier d'étude d'impact
du projet ZAC des Marnières
Novembre 2015 - Sciences Environnement

Le site n'est pas concerné par une zone Natura 2000. En effet, les zones Natura 2000 les plus proches sont localisées à plus de 5 km du projet. Il s'agit des suivantes :

1.1.1.1. Natura 2000 - Le réseau des cavités à Barbastelles et grands Rhinolophes de la vallée du Doubs

⇒ Appellation : Le réseau des cavités à Barbastelles et grands Rhinolophes de la vallée du Doubs (4 cavités).

⇒ Code : FR 4301 304

⇒ Statut : Site ou proposition de Site d'importance communautaire (SIC / pSIC)

⇒ Superficie : 42 ha au total

⇒ Situation :

- Mine de Deluz à plus de 10 km au Nord-Est du projet
- Galerie inférieure de la grotte Saint-Léonard à Besançon à environ 5 km au Sud du projet
- Mine de Froide Oreille à Laissey à plus de 10 km au Nord-Est du projet
- Grotte Deschamps à Gonsans à plus de 18 km à l'Est du projet

⇒ Description :

« L'intérêt patrimonial des grottes réside surtout dans leur faune extrêmement originale et spécialisée. Le groupe zoologique le mieux connu est celui des chiroptères (ou chauves-souris) avec 26 espèces dénombrées dans la région (29 en France, 30 en Europe), ce qui place la Franche-Comté parmi les régions les plus riches de France. Toutes bien sûr ne sont pas cavernicoles, mais un certain nombre passent une partie ou la totalité de leur cycle biologique sous terre : hibernation, reproduction ou transit.

En dehors des mammifères, deux autres groupes dominant en nombre d'espèces les habitats souterrains : les crustacés, qui colonisent principalement les eaux souterraines, et les insectes (coléoptères surtout). De minuscules mollusques, des araignées, des pseudoscorpions et autres diplopodes complètent la liste des invertébrés cavernicoles, dont certains figurent sur la liste des espèces animales protégées en France.

Ayant eu à subir d'importantes glaciations et d'âge relativement récent, le système karstique franc-comtois ne dispose pas d'une grande richesse en invertébrés cavernicoles comparativement à des régions calcaires plus méridionales (Vercors par exemple). De plus, en raison d'une extrême spécialisation écologique, la conquête de nouveaux systèmes souterrains par les espèces cavernicoles demeure extrêmement lente.

La connaissance de la macro-faune cavernicole franc-comtoise demeure pour l'instant encore très fragmentaire et il est nécessaire de disposer d'études complémentaires pour estimer les effectifs, les espèces et leurs habitats.

Le rôle écologique des grottes est essentiellement d'ordre patrimonial et scientifique. Les cavernicoles représentent les archives zoologiques de la planète pour un certain nombre d'invertébrés, sans équivalent ailleurs : ce sont de véritables fossiles vivants. Certaines espèces ont disparu de la surface de la terre depuis 140 millions d'années et leurs descendants survivent dans des conditions de stabilité environnementale. Ces animaux étant fragiles, ils sont de bons indicateurs de pollution.

Parmi les animaux, les hôtes typiques et remarquables des grottes sont des mammifères discrets : les chiroptères. Certaines espèces se réfugient dans les cavités pour y passer l'hiver en hypothermie et/ou pour y mettre bas et

élever les jeunes durant la saison estivale. D'autres cavités sont visitées en période intermédiaire, au printemps et en automne. Elles ont alors un rôle de transit car elles constituent des relais entre les grottes d'hivernage et d'estive.

Ces cavités sont complémentaires pour leur fonction d'hivernage, de reproduction et de transit.

La Barbastelle chasse la plupart du temps à basse altitude, aux abords des forêts, dans les jardins et les parcs avec des points d'eau. En été, elle se reproduit dans les greniers ou les encadrements de fenêtres et elle hiberne dans les entrées de galeries, les cavernes, les grottes et les caves abritées du gel. Le réseau décrit ci-dessus abrite, en période d'hivernage, plus du 1/4 de la population française de Barbastelle ; dans la mine de Deluz, il s'agit de la plus forte colonie de l'Europe communautaire pour cette espèce. La grotte Deschamps se comporte comme une cavité satellite avec une dizaine d'individus en hiver.

Le Grand rhinolophe évolue dans des paysages de forêt et dans la campagne buissonneuse, diversifiée, à végétation rase. Il ne parcourt que de courtes distances entre son gîte d'hiver et celui d'été. Il fréquente les grottes de Saint-Léonard en période d'hivernage (20 à 30 individus) et surtout la mine de Froide Oreille qui constitue le principal site du Doubs pour le nombre d'individus hivernant et se reproduisant : en hiver 200 chauves-souris appartenant à 5 espèces (en majorité du Grand rhinolophe) y stationnent. En été, 50 grands rhinolophes et 30 Vespertillons à oreilles échancrées s'y reproduisent.

Le Minioptère de Schreibers fréquente également ces cavités et en particulier la mine de Deluz en période de transit. »

Habitats naturel présents :

- 5130 – Formations à *Juniperus communis* sur landes ou pelouses calcaires
- 6210 – Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (*Festuco-Bromeliata*) (*sites d'orchidées remarquables)
- 8160 – Eboulis médio-européens calcaires des étages collinéens à montagnard
- 8310 – Grottes non exploitées par le tourisme

1.1.1.2. Natura 2000 – Moyenne Vallée du Doubs

⇒ Appellation : Moyenne Vallée du Doubs

⇒ Code : FR 4301 294 (SIC) et FR 4312010 (ZPS)

⇒ Situation : Environ 1,5 km à l'Est du projet

⇒ Statut : Site ou proposition de Site d'importance communautaire (SIC / pSIC) et Zone de Protection Spéciale (ZPS)

⇒ Superficie : 6309 ha au total. La surface de ce site intersecte avec la Zone de Protection Spéciale ZPS FR 4312010 Moyenne Vallée de Doubs

⇒ Nature du site : Habitats d'eau douce, formations herbacées naturelles et semi-naturelles, forêts, habitats rocheux.

⇒ Description (source DREAL FC) :

« A l'amont de Besançon, depuis Baume-les-Dames (entre Hyèvre-Paroisse et Deluz qui a servi de premier noyau avant l'extension actuelle), le Doubs emprunte une vallée relativement étroite (le lit majeur n'excède pas 500 m de large) bordée, au nord par les Avants-Monts et au sud par le Faisceau bisontin et le Lomont. Les versants pentus sont le plus souvent recouverts d'une forêt de feuillus entrecoupée de barres rocheuses et d'éboulis. Ils présentent une nette opposition du fait de l'orientation générale de la vallée. Ce paysage typique, constitué en grande partie d'habitats d'intérêt communautaire propices à de nombreuses espèces d'oiseaux remarquables, est celui qui prédomine jusqu'en aval sur Vaire-Arcier, Roche-lez-Beaupré, Chalezeule, Montfaucon puis vers Beure, Montferrand, Rancenay. Ces forêts de pentes, dominant quelques prairies humides, se retrouvent également sur les versants des vallées du Cusancin, de l'Audeux et du Sesserant, dans la partie amont et en rive gauche du site.

L'exposition et la nature du substrat (roche calcaire, formations argileuses) conditionnent la venue de plusieurs types forestiers.

- Sur l'ubac, l'érablière à scolopendre souligne la base des falaises et les secteurs confinés sur éboulis grossiers. Elle côtoie la chênaie-charmaie calcicole* à érables, tilleuls et fougères et, sur des terrains mieux stabilisés, la chênaie-charmaie calcicole à hêtre et dentaire pennée,
- Sur l'adret, ces formations sont remplacées respectivement par la tiliaie-ébrablaie (éboulis grossiers sous barres rocheuses), la chênaie-charmaie calcicole thermophile* (éboulis plus stabilisés) et la chênaie-charmaie calcicole mésophile* typique à fraîche (bas de versant),
- En haut de versant, les rebords de corniche ensoleillés sont occupés par la chênaie pubescente, groupement d'affinité méditerranéenne relativement rare dans la région. Plus en arrière sur le plateau, se développe la chênaie-charmaie,
- Des placages d'argile hébergent localement une chênaie-charmaie neutrophile* plus ou moins fraîche à hygrophile*. Elle assure le contact, en fond de vallée, avec les formations forestières hygrophiles inondables : l'aulnaie-frênaie sur alluvions en retrait des berges et la saulaie riveraine, souvent en mélange avec le peuplier qui souligne de façon plus ou moins continue les berges du Doubs.

L'ensemble de ces formations forestières offre un grand nombre d'essences feuillues (érables sycomore, plane et champêtre, orme des montagnes, tilleul, chêne sessile, chêne pédonculé, chêne pubescent, charme, merisier, frêne, hêtre...), auquel fait écho une végétation arbustive et herbacée ainsi qu'une faune riche et diversifiée.

Signalons la présence d'une mousse d'intérêt communautaire dans le bois d'Aglans (à la Vèze). Il s'agit du Dicrane vert. Corticole*, présent ici à la base des troncs de vieux hêtres, on le rencontre sur sols acidiclins, lorsque l'humidité atmosphérique est suffisante. Sa présence, originale en zone calcaire, est due à l'existence d'une zone de limons à chailles*. L'extension du site au Bois d'Aglans permet d'intégrer cette espèce.

Avec la forêt, un certain nombre de milieux herbacés ont élu domicile sur les versants, les éboulis et les rebords de corniche bien exposés : pelouses xériques* à anthyllide des montagnes, pelouse thermophile à brome dressé et mélique ciliée, groupements d'éboulis... Le substrat calcaire, le sol superficiel, l'exposition chaude et l'absence totale de fertilisation permettent alors la venue, sur des superficies restreintes, d'une flore et d'une faune remarquables. Ces milieux sont bien présents sur la vallée du Doubs depuis Baume-les-Dames mais également sur Montfaucon et plus en aval.

Les nombreuses falaises de la vallée permettent la nidification d'oiseaux typiques de ces milieux rupestres*. Parmi elles, le Faucon pèlerin compte une population correspondant à plus de 10% de l'effectif régional, évalué à environ 120 couples en 2003.

Les falaises constituent également le territoire de prédilection du plus grand rapace nocturne d'Europe : le Grand Duc d'Europe dont on peut observer 4 à 5 couples sur l'ensemble de la moyenne Vallée du Doubs de Baume-les-Dames à Osselle. Enfin, autre espèce affectionnant les anfractuosités rocheuses, le Harle bièvre est présent entre l'Isle-sur-le-Doubs et Osselle, notamment à partir de Besançon et en aval. Sa population représenterait plus de 4/5e des effectifs du département du Doubs. Parmi les rapaces présents sur le site, on observe la Bondrée apivore, le Milan noir et le Milan royal. La population de ce dernier compte une dizaine de couples nicheurs, utilisant la plaine comme terrain de chasse.

On trouve également d'autres espèces d'oiseaux nicheurs d'intérêt communautaire, telles que le Pic cendré et le Pic noir, présents dans les chênaies à vieux arbres, ou encore la Pie-grièche écorcheur, passereau des milieux ouverts à semi-ouverts.

Les cavités souterraines (grottes, anciennes mines) des massifs calcaires abritent 18 espèces protégées de chauves-souris dont 9 sont d'intérêt communautaire (rhinolophes, murins et vespertilions présentes dans les cavités de la vallée dans le secteur de Deluz, dans les cavités des anciennes fortifications de Montfaucon et de Gennes).

Le Lynx est l'hôte régulier de ces massifs forestiers de pente difficiles d'accès et au caractère naturel très marqué.

Le marais de Saône, faisant partie de l'extension du site, abrite quant à lui différents insectes inféodés aux milieux humides et inscrits à la directive habitats naturels, tel que l'Agrion de mercure, une libellule, le Cuivré des marais, un papillon. Le Triton crêté et le Sonneur à ventre jaune, amphibiens d'intérêt européen, peuvent également y être rencontrés. Le Râle des genêts est un oiseau qui a été récemment noté dans les prairies humides entre Aglans et le Marais.

Le cours du Doubs est jalonné par l'arrivée de petites émergences du karst*, dont la fraîcheur de l'eau constitue un important tampon thermique et un facteur de diversité. La qualité de l'eau correspond, par ailleurs, aux objectifs fixés (classe 1B et 2). Les valeurs d'indice biologique sont les plus élevées de l'axe Montbéliard-Besançon et témoignent des potentialités écologiques originelles du cours d'eau. La rivière abrite 31 espèces de poissons dont 4 d'intérêt communautaire. Cet effectif est l'un des plus élevés du réseau hydrographique français. Trois d'entre eux, le Toxostome, le Blageon et le Chabot présentent des populations stables ou en augmentation sur le site. Le plus souvent, on les trouve en aval des barrages (Vermorey, Deluz, etc.) où le courant est fort et l'eau bien oxygénée. Une autre espèce, la Bouvière, en régression sur le site, est un excellent indicateur de la qualité de l'eau, son cycle de reproduction nécessitant la présence d'un mollusque filtreur (ponte des œufs dans la moule). »

⇒ Recommandations :

La nature karstique des plateaux entaillés par la rivière rend hélas celle-ci très vulnérable aux effluents d'origine parfois lointaine et aux épandages de lisier. Les effectifs d'espèces telles que la Bouvière sont directement touchés par ces pollutions.

Au vu de la richesse faunistique et floristique du site, il apparaît indispensable de veiller au maintien de l'ouverture des pelouses, à la pratique d'une gestion sylvicole adaptée à la présence d'espèces telles que les pics (îlots de vieillissement au sein des peuplements) ou le Dicrane vert (maintien du Hêtre, éviter le rajeunissement brutal des peuplements), au respect de la tranquillité des sites de nidification des espèces rupestres, surtout de la fin de l'hiver à l'été. Il est également nécessaire d'entretenir – ou de créer – des passes à poissons au niveau des

barrages et de réduire les apports de polluants, agricoles, industriels ou domestiques, dans les cours d'eau, lesquels peuvent toucher invertébrés et poissons, base de l'alimentation de nombreuses autres espèces animales du site.

⇒ Habitats d'intérêt communautaire, inscrits à l'annexe I de la Directive Habitats :

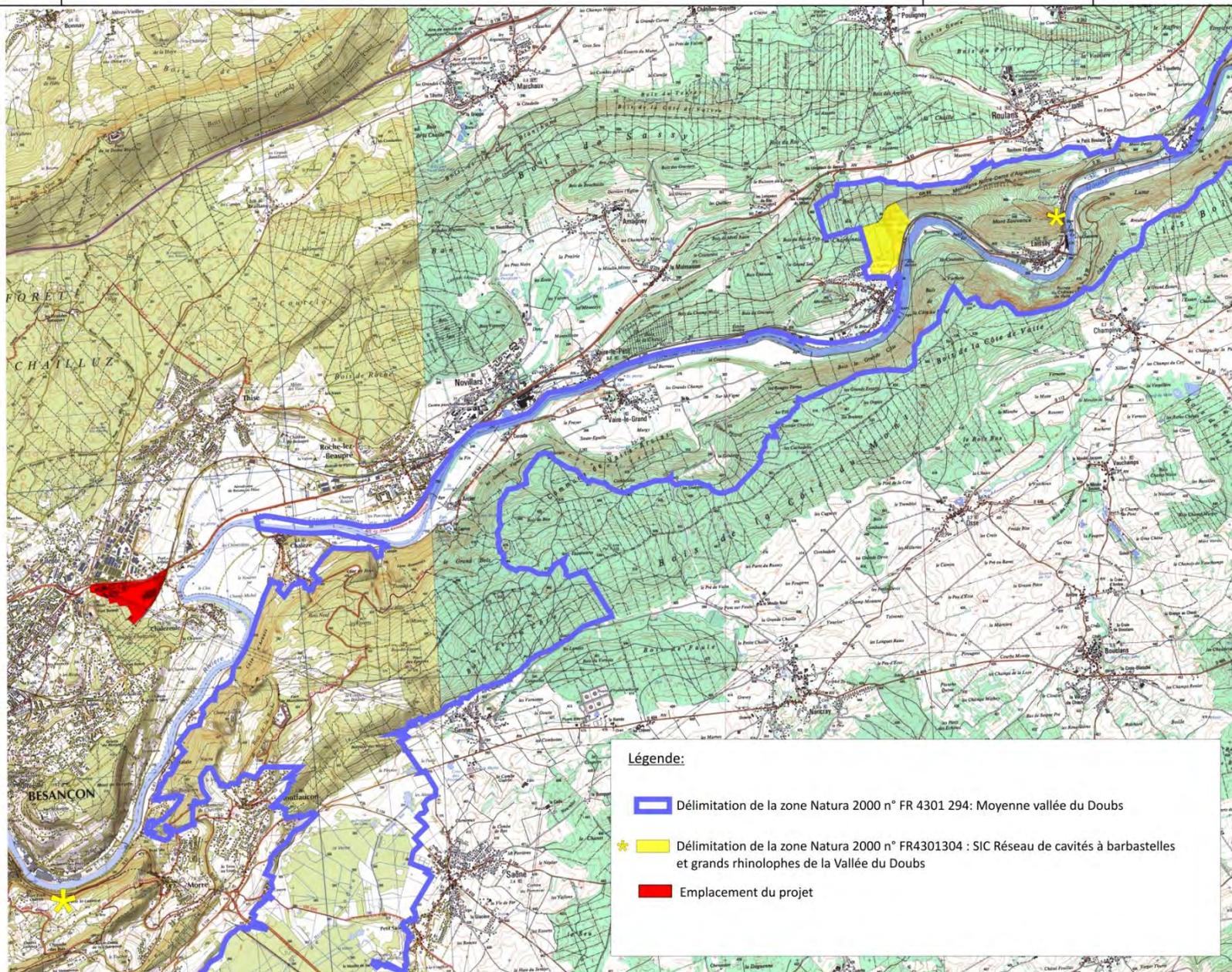
- 3150 – Lacs eutrophes naturels avec végétation du *Magnopotamion* ou de l'*Hydrocharition*
- 3260 - Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation à du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitriche-Batrachion*
- 6210 - Pelouses sèches semi naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires
- 6410 - Prairies à Molinie sur substrats calcaires argileux
- 6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitaires et des étages montagnards à alpins
- 6510 - Prairies maigres de fauche de basse altitude
- 7220 - Sources pétrifiantes avec formation de tuf
- 8130 - Eboulis ouest-méditerranéens et thermophiles
- 8160 - Eboulis médio-européens calcaires des étages collinéens à montagnards
- 8210 - Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique
- 8240 – Pavements calcaires
- 8310 - Grottes non exploitées par le tourisme
- 9130 - Hêtraies de l'*Asperulo-Fagetum*
- 9150 - Hêtraies calcicoles médio-européennes du *Caphalanthero-Fagion*
- 9180 - Forêts de pentes, éboulis ou ravins à Tilleul et Erable
- 91E0 - Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior*
- 9190 – Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à *Quercus robur*

⇒ Espèces animales et végétales inscrites à l'annexe II de la Directive Habitats :

- **Mammifères** : Lynx boréal, Grand Murin, Petit Murin, Petit rhinolophe, Grand rhinolophe, Minioptère de Schreibers, Rhinolophe euryale, Murin à oreilles échancrées, Murin de Bechstein, Murin des marais
- **Poissons** : Blageon, Bouvière, Chabot, Toxostome
- **Invertébrés** : Cuivré des marais, Damier de la succise, Agrion de mercure, Triton crêté, Sonneur à ventre jaune,
- **Bryophytes** : Dicrane vert

⇒ Espèces oiseaux inscrites à l'annexe I de la Directive oiseaux, justifiant la proposition du site comme Zone de Protection Spéciale :

- Bondrée apivore
- Busard St Martin
- Faucon pèlerin
- Grand-duc d'Europe
- Martin pêcheur
- Milan noir
- Milan royal
- Pic cendré
- Pic noir
- Pie grièche écorcheur
- Râle des genêts



INCIDENCES SUR NATURA 2000

1.2. SITES ET CONTEXTE

La loi SRU stipule « qu'à compter du 23 décembre 2001, doit être joint au dossier de création de la ZAC un dossier d'évaluation du projet d'aménagement, qu'il soit ou non situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 qu'il est susceptible d'affecter de façon notable [...] ». Cet aspect est renforcé par la loi Grenelle II.

L'emprise du projet ne compte aucun site Natura 2000. Le site du projet entretient néanmoins un lien hydrogéologique avec le Doubs, qui intègre le réseau Natura 2000 à environ 10 kilomètres au Nord-est et en amont du projet. Il s'agit du site « Moyenne vallée du Doubs ».

On retrouve également un autre site Natura 2000 dans un rayon de 5 km autour du site du projet : la « Galerie inférieure de la grotte Saint-Léonard à Besançon » à environ 5 km au Sud du projet, qui intègre le site Natura 2000 « Réseau des cavités à Barbastelles et grands Rhinolophes de la vallée du Doubs » présenté précédemment.

L'évaluation des incidences du projet de PLU porte donc sur les deux sites suivants :

Nom du site	Type	N°	DOCOB	Opérateur (animateur)	Distance / lien avec le projet
Moyenne vallée du Doubs	Z.S.C.	FR4301294	Réalisé	EPTB Saône et Doubs	1,5 km au à l'Est
	Z.P.S	FR4312010			
Réseau des cavités à Barbastelles et grands Rhinolophes de la vallée du Doubs	Z.S.C	FR4301304	En cours de rédaction	Non renseigné	5 km au Sud

Tableau 1 : Sites Natura 2000 concernés par l'évaluation

1.3. INCIDENCE SUR LE SITE « MOYENNE VALLEE DU DOUBS »

1.3.1. Incidence sur les habitats ayant justifié la désignation du site

Les habitats d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site sont présentés au chapitre III.

Aucun de ces habitats n'est concerné par le projet de ZAC. En effet, les prospections réalisées lors de la cartographie de l'occupation des sols n'ont permis d'identifier aucun habitat communautaire ayant justifié la désignation du site. En effet, le projet concerne des milieux prairiaux, de friche ou encore des petits boisements à intérêt écologique limité.

Rappelons également que le site Natura 2000 se situe à 1,5 km à l'Est et que la partie du Doubs comprise dans ce périmètre se situe en amont de l'emprise du projet. Il n'entretient donc aucun lien hydrologique ou hydrogéologique avec le périmètre du site remarquable.

Sous réserve de l'application des mesures concernant les eaux pluviales et usées, nous pouvons donc affirmer que le projet de ZAC ne remettra pas en question l'état de conservation des habitats d'intérêt communautaire du site « Moyenne vallée du Doubs ».

1.3.2. Incidence sur les espèces ayant justifié la désignation du site

Les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site Natura 2000 sont également rappelées au chapitre III. Concernant la faune, il s'agit d'espèces liées aux milieux humides et aquatiques (poissons, amphibiens et invertébrés) ainsi qu'aux milieux boisés (Lynx, chiroptères), aux milieux rupestres (chiroptères) et aux zones bâties (chiroptères).

La flore communautaire est représentée par une unique espèce de bryophyte : le Dicrane vert. Il s'agit d'une mousse inféodée aux vieilles forêts de hêtres. Les boisements concernés par le projet sont jeunes et ne présentent pas les conditions idéales à la présence de cette espèce végétale.

Les prairies présentes sur l'emprise du site ne sont pas favorables aux espèces d'invertébrés ayant justifié la désignation du site. Il s'agit d'espèces inféodées aux prairies humides ou à végétation rivulaires de petits ruisseaux qui ne correspondent pas aux habitats présents sur le site du projet, fortement anthropisés.

Les poissons communautaires sont des espèces de cours d'eau. L'emprise du projet ne comporte aucune masse d'eau favorable à leur présence.

Concernant les amphibiens communautaires, le Sonneur à ventre jaune est une espèce inféodée aux petits plans d'eau temporaires pauvres en végétation et peu profonds (mares, ornières forestières). Aucun point d'eau de ce type n'a été observé sur l'emprise du projet. Le Triton crêté quant à lui fréquente préférentiellement des points d'eau stagnante, souvent assez étendus avec une certaine couverture en végétation aquatique. Le bassin de rétention pourrait constituer un site favorable à l'espèce d'un point de vue structurel. Aucune donnée n'est cependant disponible concernant la présence ou l'absence de l'espèce sur le bassin.

Aucun inventaire chiroptérologique n'a été réalisé sur l'emprise du site d'étude. Toutefois, le site du projet ne constitue pas un milieu favorable aux chiroptères (boisements jeunes, bâtiments peu favorables, absence de cavité souterraine). L'implantation d'une colonie est relativement peu probable sur le périmètre étudié. Cependant, il n'est pas exclu que quelques individus viennent chasser ponctuellement sur le site, en lisière de bois ou à proximité du bassin de rétention.

Enfin, les oiseaux communautaires ayant justifié la désignation du site sont liés au milieu forestier (Milan noir, Milan royal, Bondrée apivore, Pic cendré, Pic noir), aux milieux humides et aquatiques (Râle des genêts, Martin pêcheur), au milieu rupestre (Grand-duc d'Europe, Faucon pèlerin), aux milieux ouverts (Busard Saint-Martin) et au milieu bocager (Pie-grièche écorcheur).

Les parcelles considérées ne pourraient constituer un habitat de reproduction pour les espèces strictement rupestres (Faucon pèlerin, Grand-Duc d'Europe) et forestières (Pic cendré, Pic noir). La reproduction locale du Martin-pêcheur d'Europe n'est pas non plus envisageable compte-tenu de sa spécialisation pour les berges abruptes, ni pour le Râle des genêts qui fréquente préférentiellement les prairies à végétation haute régulièrement inondées.

La Bondrée apivore, le Milan royal et le Milan noir peuvent en revanche établir leur nid en contexte bocager même s'il ne s'agit pas de l'habitat de reproduction le plus fréquemment constaté pour ces rapaces. Les habitats forestiers et bocagers sont relativement bien représentés à l'échelle communale et supra-communale (forêt de Chalezeule à l'Est ou encore la forêt de Chailluz au Nord). Il est donc peu probable que ces espèces choisissent la proximité des habitations pour édifier leurs nids. De plus, les boisements concernés par le projet sont jeunes ou en cours de régénération. Ils sont peu favorables aux espèces inféodées aux habitats boisés.

Les prairies mésophiles constituent un habitat de chasse privilégié pour les rapaces qui y trouvent de nombreux micromammifères (ou hyménoptères pour le cas de la Bondrée apivore). Il n'est donc pas exclu que les parcelles

vouées à être urbanisées soient visitées ponctuellement par ces espèces mais, une fois encore, la proximité des habitations ne les rend d'ores et déjà pas des plus favorables.

Le Busard Saint-Martin est un rare nicheur en Franche-Comté. Il s'agit d'un rapace des milieux agricoles connu comme nicheur dans les champs cultivés ou occupant opportuniste de certains stades pré-forestiers. Compte-tenu de la configuration du site et de la répartition régionale de l'espèce, il est peu probable que cette espèce fréquente le site en période de reproduction.

L'espèce la plus à même d'exploiter les parcelles considérées, autant pour sa reproduction que pour son alimentation est sans conteste la Pie-grièche écorcheur, hôte typique et commun en Franche-Comté des paysages bocagers.

L'emprise du site comporte quelques haies pouvant potentiellement accueillir l'espèce. Ce type de structure est relativement bien représenté à l'échelle communale. La Pie-grièche écorcheur est actuellement susceptible d'y établir son territoire, incluant site de reproduction (haies) et sites d'alimentation (prairies). **Celle-ci n'a toutefois pas été observée lors des prospections de terrain. Elle n'apparaît pas non plus sur la liste spécifique communale mise en ligne sur la base de données de la LPO Franche-Comté (<http://franche-comte.lpo.fr>).**

Cet oiseau est commun en Franche-Comté, à l'image de ses habitats à l'échelle communale. La perte des surfaces prairiales actuelles pour l'urbanisation ne remettra donc pas en question l'état de conservation local de l'espèce qui pourra facilement se déplacer à proximité. De plus, les secteurs ouverts à l'urbanisation présentent une attractivité limitée en comparaison aux mosaïques bocagères existantes sur le reste du territoire communal, plus éloignées des habitations.

En conclusion, le projet de ZAC ne remettra pas en question l'état de conservation des espèces d'intérêt communautaire du site « Moyenne vallée du Doubs ».

1.4. INCIDENCE SUR LE SITE « RESEAU DE CAVITES A BARBASTELLES ET GRANDS RHINOLOPHES DE LA VALLEE DU DOUBS »

1.4.1. Incidence sur les habitats ayant justifié la désignation du site

Les habitats d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site sont présentés au chapitre III.

Il s'agit d'habitats liés au milieu séchard (pelouses) et au milieu rupestre (éboulis, grottes). Aucun de ces habitats n'a été observé sur le site d'étude lors des prospections de terrain.

Rappelons également que le site Natura 2000 se situe à plus de 5 km au Sud de l'emprise du projet.

Compte-tenu de la situation du projet par rapport au site remarquable, nous pouvons donc affirmer que le projet de ZAC ne remettra pas en question l'état de conservation des habitats d'intérêt communautaire du site « Moyenne vallée du Doubs ».

1.4.2. Incidence sur les espèces ayant justifié la désignation du site

Aucune espèce ayant justifié le classement des sites Natura 2000 n'a été répertoriée sur l'emprise étudiée. Rappelons que les chiroptères n'ont pas fait l'objet d'une étude spécifique sur l'emprise du projet, et que le Bois de Chalezeule n'a jamais fait l'objet d'étude ou d'inventaire des colonies de chiroptères par la CPEPESC (Commission de Protection des Eaux, du Patrimoine, de l'Environnement, du Sous-sol et des Chiroptères).

Toutefois, des gîtes à Pipistrelles communes sont connus sur la commune de Chalezeule mais aucun ne concerne la zone d'étude. De plus, il ne s'agit pas d'une espèce ayant justifié la désignation du site remarquable.

Forestières ou liées au bâti pour leur reproduction, aucune des espèces de chiroptères à l'origine de la désignation du site Natura 2000 « Réseau de cavités à Barbastelles et Grands rhinolophes de la vallée du Doubs » n'est susceptible de se reproduire à même les parcelles considérées. Etant majoritairement constituées de prairies mésophiles et de jeunes boisements, ces parcelles ne peuvent être exploitées que pour les recherches alimentaires des chiroptères dans la mesure où ces derniers ne présentent pas d'arbres sénescents. Les bâtiments présents sur le site d'étude ne sont pas non plus favorables à leur installation.

En conclusion, le site ne présente pas de caractéristique habitationnelle favorable pour les chiroptères. L'état de conservation des espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000 ne sera pas impacté par le projet.

1.5. IMPACTS RESIDUELS

Les impacts résiduels du projet sur le milieu naturel sont insignifiants et n'appellent pas la mise en œuvre de mesures compensatoires :

- Les habitats naturels ou semi-naturels impactés n'abritent aucune espèce végétale protégée ou patrimoniale,
- Aucune espèce animale communautaire ne se reproduit *a priori* dans l'emprise du projet,
- Aucune incidence significative sur le réseau Natura 2000 n'est à déplorer,
- Aucun réservoir de biodiversité n'est détruit ou fortement entravé
- Le projet ne détruira que le site de reproduction de quelques couples d'oiseaux qui ne sont pas des espèces communautaires, et dont les sites de nidification ne sont pas pérennes (sous réserve du respect du calendrier des travaux en période hivernale qui est une mesure de suppression par rapport aux risques de mortalité des individus),
- Ces espèces ont des milieux favorables à proximité pour se déplacer.

2. REGLEMENT.

Pièce écrite.

INFORMATION A L'INTENTION DU LECTEUR

Cette pièce se compose de deux parties :

- Extraits du règlement écrit du document d'urbanisme en vigueur :

- . Le caractère de la zone, les articles 1 et 2 des zones UZ et 1AUZ (ils sont repris pour une meilleure compréhension du dossier).
- . Les articles 10 à 14 des zones UZ et 1AUZ : les phrases à modifier ou à supprimer apparaissent en **caractère gras rouge et barré**.

- Projet de modification du règlement écrit du document d'urbanisme concernant les articles 10 à 14 des zones UZ et 1AUZ : les phrases modifiées ou ajoutées apparaissent en **caractère gras rouge**.

EXTRAIT DE LA
PIECE ECRITE DU REGLEMENT

P.L.U. en vigueur

ZONE UZ

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est réservée à l'accueil d'activités économiques diverses.

Elle comporte :

- le secteur UZc destinés à des fonctions commerciales,
- le secteur UZr qui correspond à une ancienne carrière.

La zone UZ est concernée par l'Atlas des secteurs à risque [prévention du risque "mouvement de terrain" dans le département du Doubs (janvier 2001)]. Les secteurs concernés par des risques de mouvements de terrain (formation sensible au glissement de terrain) sont repérés par le symbole graphique suivant dans les documents graphiques du règlement :  (gris foncé).

La zone UZ est également concernée par le passage de lignes de transport d'énergie électrique haute-tension (HTB). Celles-ci sont repérées par le symbole graphique suivant dans les documents graphiques du règlement : .

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées aux articles UZ 1 et UZ 2 sont admises.

ARTICLE UZ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article UZ 2.
- Les constructions à destination agricole et forestière.
- Les carrières.
- Le camping, le caravanage et les habitations légères de loisirs.
- Les décharges et les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...), autres que ceux visés à l'article UZ 2 et notamment la déchetterie.
- Les installations et travaux divers, autres que ceux visés à l'article UZ 2.

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

1 - Dans le secteur UZc ne sont autorisés que :

- Les constructions à destination commerciale et de services.
- Les constructions à destination hôtelière et de restauration.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les constructions à destination d'équipements collectifs.
- Les affouillements et exhaussements du sol, seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

2 - Dans le secteur UZr ne sont autorisés que :

- Les installations liées à la réhabilitation de la carrière et notamment les matériaux de remblaiement contrôlés dit « de qualité »,
- Les équipements collectifs d'intérêt public, notamment les déchetteries et le centre d'entraînement de pompiers,
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements du sol, seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

3 - Dans le reste de la zone sont autorisés, sous conditions particulières :

- Les constructions à destination d'habitation, seulement :
 - . si elles sont réservées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées,
 - . s'il n'y a pas plus d'un logement par activité. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs, pour lesquels plusieurs logements sont autorisés.
 - . et si le logement est intégré au bâtiment principal à usage d'activités, sauf dispositions réglementaires de sécurité contraires.
- Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités. Les dépôts inertes sont autorisés sans prescription particulière. Les autres dépôts doivent être stockés sur une aire étanche.
- Les extensions mesurées et les aménagements de toutes constructions et activités existantes non autorisées par l'article UZ 2,
- Les affouillements et exhaussements du sol, seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

4 - Dans les secteurs concernés par les risques de mouvements de terrain (symbole graphique : ), les occupations et utilisations du sol autorisées doivent tenir compte des risques géologiques inhérents au terrain (risques de glissements en cas de travaux de terrassement notamment) ; elles sont subordonnées aux conditions suivantes :

- lorsque la pente du terrain d'assiette est supérieure ou égale à 15°, une étude géotechnique à la parcelle pourra être prescrite préalablement au démarrage des travaux, excepté pour les clôtures et les annexes non attenantes dont l'emprise au sol est inférieure à 10 m² qui sont autorisées sans prescription particulière.
- lorsque la pente du terrain d'assiette est inférieure à 15°, une étude géotechnique à la parcelle pourra être prescrite préalablement au démarrage des travaux pour des projets impliquant des terrassements importants (fouilles, talus élevés, accentuation de pente...).

Les conclusions de ces études devront être prises en compte par le maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, au titre du respect des règles de construction.

5 - A proximité et sous les lignes de transport d'énergie électrique haute-tension (symbole graphique : ), toutes constructions et installations sont soumises à l'avis de RTE.

ARTICLE UZ 10 - Hauteur des constructions.

~~-La hauteur des constructions, mesurée au faitage, ne doit pas excéder 12 m.~~

- Il ne sera pas tenu compte des règles édictées aux paragraphes précédents lorsque le projet vise l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants qui ne doivent toutefois pas dépasser les hauteurs des bâtiments d'origine. Les reconstructions à l'identique sont notamment autorisées.
- Dans tous les cas, à proximité et sous les lignes de transport d'énergie électrique haute-tension (symbole graphique : — · · · —), la hauteur des bâtiments est soumise à l'avis de RTE.

📖 Voir la page 14 de l'annexe pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions.
 Pour les règles de hauteur des équipements collectifs d'infrastructure, voir page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

ARTICLE UZ 11 - Aspect extérieur.

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

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

1 - Toitures.

- Les toitures-terrasses, les toitures végétalisées, les panneaux solaires sont autorisés.
- Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.
- L'emploi de matériaux non peints, brillants ou réverbérants est interdit.

2 - Matériaux et couleurs de façades.

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
 Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
 Les enduits doivent couvrir la totalité des façades de la construction, y compris le soubassement.
 Une unité d'aspect doit être recherchée dans le traitement de toutes les façades.
- L'emploi de matériaux non peints, brillants ou réverbérants est interdit.
- Les couleurs utilisées doivent contribuer à une bonne intégration des constructions dans le site. Il est souhaitable de joindre les projets de coloration à la demande de permis de construire.

3 - Divers.

- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes...) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

- Les enseignes et les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

~~- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.~~

 Voir la page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'aspect extérieur des équipements collectifs d'intérêt public.

ARTICLE UZ 12 - Stationnement des véhicules.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.
- Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.
- Les places de stationnement extérieures conçues pour limiter l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux perméabilisants,...) sont préconisées.

~~- Les places de stationnement extérieures sont plantées à raison d'un arbre de haute tige, au minimum, pour 4 places de stationnement (cette règle ne s'applique pas aux constructions à destination de stationnement).~~

- Il est exigé au moins :
 - . pour les ateliers et les bureaux, 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de SHON,
 - . pour les commerces, 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente,
 - . pour les constructions à destination hôtelière, il est exigé au moins une place de stationnement pour deux chambres,
 - . pour les restaurants, il est exigé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Toutefois, dans le cas d'opération d'ensemble, la mutualisation des places de parking est préconisée.

- Dans tous les cas, le nombre de stationnements est adapté à la spécificité de l'activité.

ARTICLE UZ 13 - Espaces libres et plantations.

Définition : par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont préférentiellement constituées d'essences locales. Le choix et l'implantation des végétaux doivent intervenir comme éléments de régulation climatique de l'enveloppe du bâtiment (essence caduque, filtrage et diffusion du rayonnement solaire...).
- Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limités possible. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers ...

~~- Au moins un arbre de haute tige ou fruitier est planté, ou préservé, par tranche de 200 m² de terrain libre.~~

- Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts disposés à l'air libre sont masqués par un écran (végétaux, clôture de qualité....).

ARTICLE UZ 14 - Coefficient d'occupation du sol.

~~- Dans le secteur UzC, le coefficient d'occupation du sol ne doit pas excéder 1.~~

~~- Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.~~

ZONE 1AUZ

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est réservée à l'accueil d'activités économiques.

La zone 1AUZ dispose, en périphérie immédiate, des équipements publics (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement) de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son urbanisation immédiate est donc possible.

Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'urbanisation est réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité. Les premières opérations ne doivent en aucun cas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

Les orientations d'aménagement et le règlement définissant les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Elle comporte le secteur 1AUZc destinés à des fonctions commerciales

La zone 1AUZ est concernée par l'Atlas des secteurs à risque [prévention du risque "mouvement de terrain" dans le département du Doubs (janvier 2001)]. Les secteurs concernés par des risques de mouvements de terrain (formation sensible au glissement de terrain) sont repérés par le symbole graphique suivant dans les documents graphiques du règlement :  (gris foncé).

La zone 1AUZ est également concernée par le passage de lignes de transport d'énergie électrique haute-tension (HTB). Celles-ci sont repérées par le symbole graphique suivant dans les documents graphiques du règlement : .

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées aux articles 1AUZ 1 et 1AUZ 2 sont admises.

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

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article 1AUZ 2.
- Les constructions à destination agricole et forestière.
- Les carrières.
- Le camping, le caravanage et les habitations légères de loisirs.
- Les décharges et les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...), autres que ceux visés à l'article 1AUZ 2 et notamment la déchetterie.
- Les installations et travaux divers, autres que ceux visés à l'article 1AUZ 2.

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

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

- . Etre compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.
Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent ainsi s'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant l'ensemble de la zone et localisant les équipements publics essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, places,...).
Elles doivent notamment être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement et le règlement.
- . Ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone : ne pas enclaver des parties de zone, ne pas générer de délaissés...
- . Etre desservies par des équipements conçus pour répondre aux besoins de l'ensemble de la zone. Les équipements inhérents à chaque opération sont à la charge des constructeurs et aménageurs.

1 - Dans le secteur 1AUZc ne sont autorisés que :

- Les constructions à destination commerciale et de services.
- Les constructions à destination hôtelière et de restauration,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les constructions à destination d'équipements collectifs.
- Les affouillements et exhaussements du sol, seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

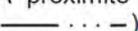
2 - Dans le reste de la zone sont autorisés :

- Les constructions à destination d'activités.
- Les constructions à destination d'habitation, seulement :
 - . si elles sont réservées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées,
 - . s'il n'y a pas plus d'un logement par activité. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs, pour lesquels plusieurs logements sont autorisés.
 - . et si le logement est intégré au bâtiment principal à usage d'activités, sauf dispositions réglementaires de sécurité contraires.
- Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités. Les dépôts inertes sont autorisés sans prescription particulière. Les autres dépôts doivent être stockés sur une aire étanche.
- Les extensions mesurées et les aménagements de toutes constructions et activités existantes,
- Les affouillements et exhaussements du sol, seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

3 - Dans les secteurs concernés par les risques de mouvements de terrain (symbole graphique : ), les occupations et utilisations du sol autorisées doivent tenir compte des risques géologiques inhérents au terrain (risques de glissements en cas de travaux de terrassement notamment) ; elles sont subordonnées aux conditions suivantes :

- lorsque la pente du terrain d'assiette est supérieure ou égale à 15°, une étude géotechnique à la parcelle pourra être prescrite préalablement au démarrage des travaux, excepté pour les clôtures et les annexes non attenantes dont l'emprise au sol est inférieure à 10 m² qui sont autorisées sans prescription particulière.
- lorsque la pente du terrain d'assiette est inférieure à 15°, une étude géotechnique à la parcelle pourra être prescrite préalablement au démarrage des travaux pour des projets impliquant des terrassements importants (fouilles, talus élevés, accentuation de pente...).

Les conclusions de ces études devront être prises en compte par le maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, au titre du respect des règles de construction.

4 - A proximité et sous les lignes de transport d'énergie électrique haute-tension (symbole graphique : ), toutes constructions et installations sont soumises à l'avis de RTE.

ARTICLE 1AUZ 10 - Hauteur des constructions.

~~-La hauteur des constructions, mesurée au faitage, ne doit pas excéder 12 m.~~

- Il ne sera pas tenu compte des règles édictées aux paragraphes précédents lorsque le projet vise l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants qui ne doivent toutefois pas dépasser les hauteurs des bâtiments d'origine. Les reconstructions à l'identique sont notamment autorisées.
- Dans tous les cas, à proximité et sous les lignes de transport d'énergie électrique haute-tension (symbole graphique : — · · · —), la hauteur des bâtiments est soumise à l'avis de RTE.

📖 Voir la page 14 de l'annexe pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions.
Pour les règles de hauteur des équipements collectifs d'infrastructure, voir page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

ARTICLE 1AUZ 11 - Aspect extérieur.

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

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

1 - Toitures.

- Les toitures-terrasses, les toitures végétalisées, les panneaux solaires sont autorisés.
- Le couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.
- L'emploi de matériaux non peints, brillants ou réverbérants est interdit.

2 - Matériaux et couleurs de façades.

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
Les enduits doivent couvrir la totalité des façades de la construction, y compris le soubassement.
Une unité d'aspect doit être recherchée dans le traitement de toutes les façades.
- L'emploi de matériaux non peints, brillants ou réverbérants est interdit.
- Les couleurs utilisées doivent contribuer à une bonne intégration des constructions dans le site. Il est souhaitable de joindre les projets de coloration à la demande de permis de construire.

3 - Divers.

- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes...) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

- Les enseignes et les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

~~- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.~~

 Voir la page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'aspect extérieur des équipements collectifs d'intérêt public.

ARTICLE 1AUZ 12 - Stationnement des véhicules.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.
- Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.
- Les places de stationnement extérieures conçues pour limiter l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux perméabilisants,...) sont préconisées.
- ~~- Les places de stationnement extérieures sont plantées à raison d'un arbre de haute tige, au minimum, pour 4 places de stationnement (cette règle ne s'applique pas aux constructions à destination de stationnement).~~

- Il est exigé au moins :

- . pour les ateliers et les bureaux, 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de SHON,
- . pour les commerces, 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente,
- . pour les constructions à destination hôtelière, il est exigé au moins une place de stationnement pour deux chambres,
- . pour les restaurants, il est exigé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Toutefois, dans le cas d'opération d'ensemble, la mutualisation des places de parking est préconisée.

- Dans tous les cas, le nombre de stationnements est adapté à la spécificité de l'activité.

ARTICLE 1AUZ 13 - Espaces libres et plantations.

Définition : par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont préférentiellement constituées d'essences locales. Le choix et l'implantation des végétaux doivent intervenir comme éléments de régulation climatique de l'enveloppe du bâtiment (essence caduque, filtrage et diffusion du rayonnement solaire...).
- D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral. Ils sont composés d'au moins 30% en pleine terre (plus de 50 cm d'épaisseur de terre).

Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limités possible. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers ...

~~- Au moins un arbre de haute tige ou fruitier est planté, ou préservé, par tranche de 200 m² de terrain libre.~~

- Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts disposés à l'air libre sont masqués par un écran (végétaux, clôture de qualité....).

ARTICLE 1AUZ 14 - Coefficient d'occupation du sol.

~~- Dans le secteur 1AUZc, le coefficient d'occupation du sol ne doit pas excéder 1.~~

~~- Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.~~

EXTRAIT DE LA
PIECE ECRITE DU REGLEMENT

Projet de modification

ZONE UZ

ARTICLE UZ 10 - Hauteur des constructions.

- Dans le secteur UZc, la hauteur des constructions, mesurée au faîtage ou à l'acrotère, ne doit pas excéder 18 mètres par rapport au terrain naturel et 12 mètres par rapport au terrain aménagé après travaux.
- Dans le reste de la zone, la hauteur des constructions, mesurée au faîtage ou à l'acrotère, ne doit pas excéder 12 m par rapport au terrain naturel.
- Il ne sera pas tenu compte des règles édictées aux paragraphes précédents lorsque le projet vise l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants qui ne doivent toutefois pas dépasser les hauteurs des bâtiments d'origine. Les reconstructions à l'identique sont notamment autorisées.
- Dans tous les cas, à proximité et sous les lignes de transport d'énergie électrique haute-tension (symbole graphique : — · · · —), la hauteur des bâtiments est soumise à l'avis de RTE.

 Voir la page 14 de l'annexe pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions. Pour les règles de hauteur des équipements collectifs d'infrastructure, voir page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

ARTICLE UZ 11 - Aspect extérieur.

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

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

1 - Toitures.

- Les toitures-terrasses, les toitures végétalisées, les panneaux solaires sont autorisés.
- Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.
- L'emploi de matériaux non peints, brillants ou réverbérants est interdit.

2 - Matériaux et couleurs de façades.

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles. Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les enduits doivent couvrir la totalité des façades de la construction, y compris le soubassement. Une unité d'aspect doit être recherchée dans le traitement de toutes les façades.
- L'emploi de matériaux non peints, brillants ou réverbérants est interdit.
- Les couleurs utilisées doivent contribuer à une bonne intégration des constructions dans le site. Il est souhaitable de joindre les projets de coloration à la demande de permis de construire.

- Dans le secteur UZc, un traitement qualitatif de l'ensemble des façades doit être réalisé, et notamment :
 - . la partie haute des façades principales orientées vers la RD 683 recevront une vêtue d'une teinte reprenant l'aspect du bois,
 - . les façades situées de part et d'autre de la station du tramway participeront à la composition urbaine et à la mise en valeur de l'espace public paysager aménagé autour du terminus du tramway,
 - . une attention particulière sera également portée au traitement des autres façades (façades arrières et façades en retour) dont la couleur doit s'intégrer au paysage environnant (le blanc est interdit).

3 - Divers.

- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes...) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Les enseignes et les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.
- Dans le secteur UZc, le volume des bâtiments devra prendre en compte la position des systèmes techniques implantés en toiture pour limiter leur impact visuel, surtout depuis la RD 683.

 Voir la page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'aspect extérieur des équipements collectifs d'intérêt public.

ARTICLE UZ 12 - Stationnement des véhicules.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.
- Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.
- Les places de stationnement extérieures conçues pour limiter l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux perméabilisants,...) sont préconisées.
- Il est exigé au moins :
 - . pour les ateliers et les bureaux, 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de SHON,
 - . pour les commerces, 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente,
 - . pour les constructions à destination hôtelière, il est exigé au moins une place de stationnement pour deux chambres,
 - . pour les restaurants, il est exigé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Toutefois, dans le cas d'opération d'ensemble, la mutualisation des places de parking est préconisée.

- Dans le secteur UZc, conformément à l'article L 111-6-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol maximale des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce (et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée), ne peut excéder un plafond correspondant à la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

- Dans tous les cas, le nombre de stationnements est adapté à la spécificité de l'activité.

ARTICLE UZ 13 - Espaces libres et plantations.

Définition : par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont préférentiellement constituées d'essences locales. Le choix et l'implantation des végétaux doivent intervenir comme éléments de régulation climatique de l'enveloppe du bâtiment (essence caduque, filtrage et diffusion du rayonnement solaire...).
- Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limités possible. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers ...
Au moins un arbre est planté, ou préservé, par tranche de 200 m² de terrain libre.
- Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.
- **En dehors du secteur UZc, les aires de stationnement extérieures sont plantées à raison d'un arbre, au minimum, pour 4 places de stationnement (cette règle ne s'applique pas aux constructions à destination de stationnement).**
- **Dans le secteur UZc, les aménagements paysagers constitueront un élément structurant du projet urbain. Les espaces libres devront être conçus comme un élément essentiel de composition du projet d'aménagement d'ensemble.**
Les permis d'aménager ou de construire devront comporter un projet d'aménagement paysager précisant les traitements de surfaces, minérales et végétales, l'implantation et la nature des espèces végétales qui seront plantées.
Dans ce cadre :
 - . **Les aires de stationnement extérieures sont plantées à raison d'un arbre, au minimum, pour 4 places de stationnement, à répartir sur les surfaces de stationnement et sur les espaces libres. 50% de ces plantations, au minimum, seront plantées sur les aires de stationnement.**
 - . **Les changements de niveaux seront marqués de manière qualifiante. Les talus devront notamment être végétalisés.**
 - . **Les bassins de rétention des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.**
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts disposés à l'air libre sont masqués par un écran (végétaux, clôture de qualité...).

ARTICLE UZ 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

ZONE 1AUZ

ARTICLE 1AUZ 10 - Hauteur des constructions.

- La hauteur des constructions, mesurée au faîtage ou à l'acrotère, ne doit pas excéder 18 mètres par rapport au terrain naturel et 12 mètres par rapport au terrain aménagé après travaux.

- Il ne sera pas tenu compte des règles édictées aux paragraphes précédents lorsque le projet vise l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants qui ne doivent toutefois pas dépasser les hauteurs des bâtiments d'origine. Les reconstructions à l'identique sont notamment autorisées.

- Dans tous les cas, à proximité et sous les lignes de transport d'énergie électrique haute-tension (symbole graphique : — · · · —), la hauteur des bâtiments est soumise à l'avis de RTE.

📖 Voir la page 14 de l'annexe pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions.
Pour les règles de hauteur des équipements collectifs d'infrastructure, voir page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

ARTICLE 1AUZ 11 - Aspect extérieur.

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

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

1 - Toitures.

- Les toitures-terrasses, les toitures végétalisées, les panneaux solaires sont autorisés.
- Le couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.
- L'emploi de matériaux non peints, brillants ou réverbérants est interdit.

2 - Matériaux et couleurs de façades.

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
Les enduits doivent couvrir la totalité des façades de la construction, y compris le soubassement.
Une unité d'aspect doit être recherchée dans le traitement de toutes les façades.
- L'emploi de matériaux non peints, brillants ou réverbérants est interdit.
- Les couleurs utilisées doivent contribuer à une bonne intégration des constructions dans le site. Il est souhaitable de joindre les projets de coloration à la demande de permis de construire.

- Un traitement qualitatif de l'ensemble des façades doit être réalisé, et notamment :
 - . la partie haute des façades principales orientées vers la RD 683 recevront une vêtue d'une teinte reprenant l'aspect du bois,
 - . les façades situées de part et d'autre de la station du tramway participeront à la composition urbaine et à la mise en valeur de l'espace public paysager aménagé autour du terminus du tramway,
 - . une attention particulière sera également portée au traitement des autres façades (façades arrières et façades en retour) dont la couleur doit s'intégrer au paysage environnant (le blanc est interdit).

3 - Divers.

- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes...) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Les enseignes et les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.
- **Le volume des bâtiments devra prendre en compte la position des systèmes techniques implantés en toiture pour limiter leur impact visuel, surtout depuis la RD 683.**

 Voir la page 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'aspect extérieur des équipements collectifs d'intérêt public.

ARTICLE 1AUZ 12 - Stationnement des véhicules.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.
- Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.
- Les places de stationnement extérieures conçues pour limiter l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux perméabilisants,...) sont préconisées.
- Il est exigé au moins :
 - . pour les ateliers et les bureaux, 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de SHON.
 - . pour les commerces, 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente.

Toutefois, conformément à l'article L 111-6-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol maximale des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant à la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.
 - . pour les constructions à destination hôtelière, il est exigé au moins une place de stationnement pour deux chambres.

. pour les restaurants, il est exigé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Toutefois, dans le cas d'opération d'ensemble, la mutualisation des places de parking est préconisée.

- Dans tous les cas, le nombre de stationnements est adapté à la spécificité de l'activité.

ARTICLE 1AUZ 13 - Espaces libres et plantations.

Définition : par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont préférentiellement constituées d'essences locales. Le choix et l'implantation des végétaux doivent intervenir comme éléments de régulation climatique de l'enveloppe du bâtiment (essence caduque, filtrage et diffusion du rayonnement solaire...).

- Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

- Les aménagements paysagers constitueront un élément structurant du projet urbain. Les espaces libres devront être conçus comme un élément essentiel de composition du projet d'aménagement d'ensemble.

Les espaces libres de toute occupation doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral. Les permis d'aménager ou de construire devront comporter un projet d'aménagement paysager précisant les traitements de surfaces, minérales et végétales, l'implantation et la nature des espèces végétales qui seront plantées.

Dans ce cadre :

. Les espaces libres sont composés d'au moins 30% en pleine terre (plus de 50 cm d'épaisseur de terre).

Au moins un arbre est planté, ou préservé, par tranche de 200 m² de terrain libre.

. Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limités possible. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers ...

. Les aires de stationnement extérieures sont plantées à raison d'un arbre, au minimum, pour 4 places de stationnement, à répartir sur les surfaces de stationnement et sur les espaces libres. 50% de ces plantations, au minimum, seront plantées sur les aires de stationnement.

. Les changements de niveaux seront marqués de manière qualifiante. Les talus devront notamment être végétalisés.

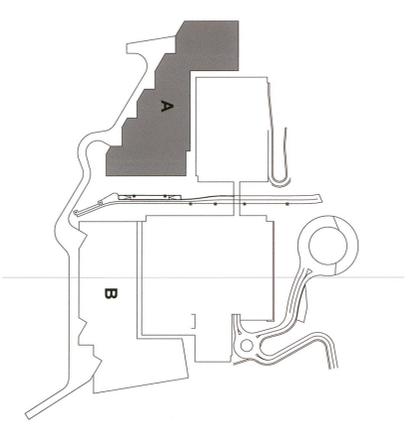
. Les bassins de rétention des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

- Les dépôts disposés à l'air libre sont masqués par un écran (végétaux, clôture de qualité...).

ARTICLE 1AUZ 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.



PERMIS DE CONSTRUCTION
ZAC de la Marnière
 Commune de Châteauneuf

MAÎTRISE D'ŒUVRE
 Architecte: **ALU**
 Maître d'ouvrage: **MAÎTRISE D'ŒUVRE**

BUREAU DE CONTRÔLE ET D'APPUI
egis
 Bureau de Contrôle et d'Appui

DATE DE DÉBUT	20	EMET	PROJÉTÉ	DATE	ÉCHELLE	TITRE	AVANT
DATE DE FIN	20	ALU	PC	23/03/19	1/200	TOIT	ARC-104A
ÉLÉMENT	0						0

PCS : PLAN DE TOITURE BÂTIMENT A

