

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## De

# MOUTHE

## 4. - Règlement

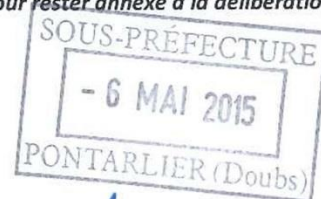
*Vu pour rester annexé à la délibération du 17.02.2015*

Révision prescrite le 08 mars 2011

PLU arrêté le 11 mars 2014

Mis à l'enquête publique du 23.09.2014 au 24.10.2014

PLU approuvé le 17.02.2015



Le Maire,

Daniel PERRIN

### SCP COPPI-GRILLON-BROCARD-GIRE

Société inter-barreaux d'Avocats

38 rue des Granges  
25000 BESANCON  
Tél. : 03.81.53.02.83  
cgbg-avocats@orange.fr

# C'G'B'G

urbanisme  
aménagement  
environnement



Maison de l'habitat  
32, rue Rouget de Lisle  
BP 20460 - 39007  
Lons-le-Saunier cedex  
Tél. : 03 84 86 19 10  
Fax : 03 84 86 19 19

Agence de Dole :  
3, avenue Aristide Briand  
BP 2 - 39107 Dole cedex  
Tél. : 03 84 82 24 79  
Fax : 03 84 82 14 42

Agence de Saint-Claude :  
9, rue de la Poyat  
39200 Saint-Claude  
Tél. : 03 84 45 17 66  
Fax : 03 84 45 10 46

E-mail : [contact@jurahabitat.fr](mailto:contact@jurahabitat.fr) - [www.jurahabitat.fr](http://www.jurahabitat.fr)

Association régie par la loi 1901. - Affiliée aux Fédérations Nationales H&D - SCL - PACT-ARIM  
Code APE 913E - N° de SIRET : 778 396 796 00063



Mouvement Pact Arin  
pour l'Amélioration de l'Habitat



<b>TITRE 1   DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
Article 1 : champ d'application territorial du plan local d'urbanisme	5
Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	5
Article 3 : division du territoire en zones	5
Article 4 : adaptations mineures – immeubles bâtis existants	6
Article 5 : Aménagements apportés aux règles relatives à l'implantation et à la hauteur de certaines constructions	6
Article 6 : Prescriptions particulières (article L.123-5 du Code de l'Urbanisme)	6
Article 7 : Appréciation des règles édictées au regard de l'ensemble d'un projet	7
Article 8 : Clôtures	7
Article 9 : Espaces Boisés Classés (EBC)	7
Article 10 : Archéologie	8
Article 11 : Permis de démolir	8
Article 12 : Risques et nuisances	9
<b>TITRE 2   ZONES U .....</b>	<b>10</b>
<b>CHAPITRE 1 : ZONE UA</b>	<b>10</b>
Caractère de la zone	10
Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	10
Section 2 – Conditions de l'occupation du sol	11
<b>CHAPITRE 2 : ZONE UB</b>	<b>19</b>
Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	19
Section 2 – Conditions de l'occupation du sol	20
<b>CHAPITRE 3 : ZONE UC</b>	<b>28</b>
Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	28
Section 2 – Conditions de l'occupation du sol	29
<b>CHAPITRE 4 : ZONE UE</b>	<b>36</b>
Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	36
Section 2 – Conditions de l'occupation du sol	37
<b>CHAPITRE 5 : ZONE UT</b>	<b>39</b>
Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	39
Section 2 – Conditions de l'occupation du sol	41
<b>TITRE 3 - ZONES AU .....</b>	<b>46</b>
<b>CHAPITRE 1 : ZONE 1AU</b>	<b>46</b>
Caractère de la zone	46
Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	46
Section 2 – Conditions de l'occupation du sol	48
<b>CHAPITRE 2 - ZONE 2AU</b>	<b>54</b>
Caractère de la zone	54
Section 1 – nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	54

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol	55
<b>TITRE 4 - ZONES A ET N .....</b>	<b>57</b>
<u>CHAPITRE 1 : ZONE A</u>	<u>57</u>
Caractère de la zone	57
Section I – nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	57
Section II – conditions de l'occupation du sol	59
<u>CHAPITRE 2 - ZONE N</u>	<u>63</u>
Caractère de la zone	63
Section I – nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	63
Section II conditions de l'occupation du sol	64
<b>ANNEXES .....</b>	<b>67</b>
<u>CAHIER DES BONNES PRATIQUES ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET URBAINES</u>	<u>68</u>
Avant-Propos	68
Gestion de l'espace : création de formes urbaines compactes et agréables à vivre	70
Intégration environnementale	72
Intégration Paysagère	74
Intégration architecturale	77
<u>L'INSERTION DES BATIMENTS AGRICOLES DANS L'ENVIRONNEMENT</u>	<u>85</u>
Composer avec le paysage et l'environnement du site	85
Concevoir un bâtiment fonctionnel, esthétique et économique	86
Soigner les abords de l'ensemble des bâtiments	87
<u>PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS – RECOMMANDATIONS EN FONCTION DE LA NATURE ET DE L'INTENSITE DU RISQUE.</u>	<u>89</u>
Risque de glissement	89
Risque d'éboulement	92
Risque / présence d'indices karstiques	93
Retrait gonflement des argiles	94
<u>REGLEMENT DU PROJET DE PPRI</u>	<u>97</u>

# TITRE 1 | DISPOSITIONS GENERALES

## Article 1 : champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de MOUTHE.

## Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

---

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

Les articles L 111-9, L111-10, L 421-4, R 111-1, R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du code de l'urbanisme  
Les servitudes d'utilité existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné.

## Article 3 : division du territoire en zones

---

Le règlement du plan local d'urbanisme de MOUTHE délimite les zones :

### Zones urbaines, dites zones U

---

- ❑ **Zone UA**, zone d'urbanisation regroupant le centre ancien. Cette zone mixe diverses fonctions : habitat, commerces, services, équipements collectifs, activités diverses compatibles avec l'habitat. Elle comporte des secteurs UAj
- ❑ **Zone UB**, zone d'urbanisation récente à forte mixité habitat/activités, elle comporte des secteurs UBa,
- ❑ **Zone UC**, zone d'urbanisation récente à dominante pavillonnaire
- ❑ **Zone UE**, zone destinées à des équipements collectifs
- ❑ **Zone UT** à vocation touristique, elle comprend les secteurs UTa, UTb, UTb1 et UTc.

### Zones à urbaniser, dites zones AU

---

- ❑ Zone **1AU**, zone à urbaniser dans le cadre du PLU, à dominante d'habitat,
- ❑ Zone **2AU**, zone à urbaniser, après renforcement des équipements publics.

### Zones agricoles, dites zones A

---

- ❑ **Zone A**, couvrant les zones agricoles.
- ❑ **Des secteurs Ahab** correspondent aux habitations isolées en secteur agricole
- ❑ **Un secteur As** correspond aux pistes de ski de descente et leurs abords immédiats
- ❑ **Des secteurs Azh** correspondent aux zones humides en secteur agricole.

### Zones naturelles et forestières, dites zones N

---

- ❑ **Zone N**, couvrant des zones naturelles et des zones forestières.
- ❑ **Un secteur Ne** correspond à la déchetterie intercommunale.
- ❑ **Des secteurs Nhab** correspondent aux habitations isolées en secteur naturel
- ❑ **Des secteurs NP** sont destinés à accueillir des aires de stationnement « d'appoint » pour le site touristique de la Source, ou encore un stationnement de covoiturage à l'ancienne douane
- ❑ **Des secteurs Nzh** correspondent aux zones humides en secteur naturel.

## **Article 4 : adaptations mineures – immeubles bâtis existants**

---

1° - “ les règles et servitudes définies par un plan local d’urbanisme ne peuvent faire l’objet d’aucune dérogation, à l’exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ” (article L 123-1-9 du code de l’urbanisme).

Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l’autorisation accordée.

2° - “ lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant, n’est pas conforme aux prescriptions ”(règles édictées par le présent règlement) “le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d’améliorer la conformité de l’implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l’implantation ou le gabarit de l’immeuble”(article R 111-19 du Code de l’Urbanisme).

3° - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 111-4, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. (article L 111-3 du Code de l’Urbanisme).

## **Article 5 : Aménagements apportés aux règles relatives à l'implantation et à la hauteur de certaines constructions**

---

Si l'économie du projet le justifie, les règles relatives aux articles 6, 7, 8 et 10 des zones ne s'appliqueront pas aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs d'intérêt public, tels que :

- Transformateurs électriques, Infrastructures de transport d'électricité,
- Voirie, réseaux secs et humides....

## **Article 6 : Prescriptions particulières (article L.123-5 du Code de l’Urbanisme)**

---

Article L123-5 :

(...)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

## **Article 7 : Appréciation des règles édictées au regard de l'ensemble d'un projet**

---

Article R123-10-1 du code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Cette disposition ne s'applique pas au PLU de Mouthe.

## **Article 8 : Clôtures**

---

Aux termes de l'article R\*421-12 du code de l'urbanisme, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- "a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration."

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur la totalité du territoire communal de MOUTHE au vu de la délibération du conseil municipal en ce sens du 17.02.2015 prise en application du d) de l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

## **Article 9 : Espaces Boisés Classés (EBC)**

---

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-5 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme

## **Article 10 : Archéologie**

---

En application du Code du Patrimoine, articles L531-14 à 16 et R531-8 à 10, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles (service régional de l'archéologie, tel. 03 81 65 72 00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L544-1 à L544-13 du Code du Patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

## **Article 11 : Permis de démolir**

---

La démolition de tout ou partie des bâtiments existants devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal au vu de la délibération du conseil municipal en ce sens du 17.02.2015



## Article 12 : Risques et nuisances

---

### Sismicité

---

Le territoire communal est classé en zone de sismicité 3 (modérée).

### Inondations

---

Le territoire est concerné par des risques d'inondation, un plan de prévention des risques inondation était en cours d'élaboration au moment de la rédaction du PLU. Le PLU intègre des dispositions qui ne sont pas nécessairement celles qui seront approuvées dans le cadre du PPRI, le PLU pourra être amené à évoluer pour intégrer les dispositions du PPRI lorsque ce dernier aura été approuvé.

Le projet de PPRI est traduit dans le règlement du PLU selon les modalités suivantes :

Les zones rouges et bleues sont identifiées dans les plans de zonage par des trames ou hachures. On distingue 4 types de trame :

- ▣ Les hachures qui correspondent aux risques d'inondation par débordement des cours d'eau
- ▣ Les hachures qui correspondent aux risques d'inondation par ruissellement

Chacune des deux catégories comprend deux zones de risques :

- ▣ Les zones « rouges » inconstructibles
- ▣ Les zones « bleues » constructibles avec prescriptions.

Le règlement du projet de PPRI est joint en annexe du présent règlement du PLU.

### Mouvements de terrain

---

Le territoire n'est pas concerné par un plan de prévention des risques mouvement de terrains mais des zones à risques sont identifiées :

- ▣ Des risques de glissement de terrain principalement,
- ▣ Des risques d'effondrement,
- ▣ Des risques liés aux aléas retrait/gonflement des argiles.

Ces risques sont cartographiés dans le rapport de présentation et repris spécifiquement dans l'annexe 12 du PLU. Des recommandations adaptées à la nature et à l'intensité figurent en annexe du présent règlement.

### Nuisances sonores

---

Le territoire communal n'est pas concerné par la réglementation des nuisances sonores le long d'axes de transports terrestres.

## CHAPITRE 1 : ZONE UA

### Caractère de la zone

---

Il s'agit du centre ancien du village. Cette zone mixe diverses fonctions : habitat, commerces, services, équipements collectifs, activités diverses compatibles avec l'habitat.

Les constructions forment des fronts bâtis continus ou semi continus, elles possèdent généralement un caractère patrimonial et historique marqué.

Elle comprend

- un secteur UAj couvrant des espaces situés au sein ou en marge de l'urbanisation, espaces d'agrément des constructions existantes, ils sont susceptibles d'accueillir des petites constructions (abris de jardin...) et / ou destinés à créer des « cœurs d'îlots verts », mais aussi des espaces d'agrément assurant une transition entre l'espace urbain et l'espace naturel ou agricole.

La zone UA est concernée par le projet de PPRI.

Pour les parties de zone concernées, repérées par des hachures dans les plans de zonage, on se référera au règlement du projet de PPRI joint en annexe du présent règlement.

Certains secteurs sont soumis à des **risques naturels** (glissement de terrain, effondrement...). On se référera au plan n°5a des secteurs présentant des risques naturels connus. En fonction de la nature du risque et de son intensité, des recommandations spécifiques existent, elles sont annexées au présent règlement.

### Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

---

#### ► Article UA - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

---

Toute construction ou installation, non interdite à l'article 1 ou non soumise à des conditions particulières à l'article 2, est autorisée.

Rappel :

La démolition de tout ou partie des bâtiments existants devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

#### ► Sont interdites :

---

- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole et forestière. L'extension d'activités agricoles préexistantes à l'approbation du PLU est soumise à condition à l'article UA-2
- Les entrepôts à l'exception des entrepôts commerciaux indispensables à une activité commerciale présente dans la zone,
- Les constructions et installations à vocation de camping-caravaning et d'habitation légère de loisirs,

- Les constructions et installations à vocation d'activité industrielle, artisanale ou commerciale autres que celles autorisées sous condition à l'article 2. (les activités de bureau, hôtellerie restauration sont autorisées sans conditions)
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules, les dépôts permanents de matériaux
- Dans les secteurs UAj toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :
  - des équipements collectifs et installations des services publics compatibles avec la vocation et le caractère du secteur
  - des annexes aux constructions existantes - (piscine, serre, abri de jardin .....
- Le comblement remblaiement des dolines est interdit.

## ► Article UA - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

### ► Sont admises :

---

Les constructions, extensions, changement de destination, transformations de constructions destinées à des activités industrielles, artisanales ou commerciales à condition :

- de ne pas générer de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage de l'habitat,
- d'être intégrées à un bâtiment d'habitation
- et de ne pas dépasser 60 % (consacrés à l'activité économique) de la surface de plancher totale du bâtiment.

Une extension très mesurée du volume bâti uniquement dédiée à l'activité peut être acceptée dans la mesure où les surfaces totales dédiées à l'activité ne dépassent pas 60 % des surfaces de l'ensemble immobilier étendu et dans la mesure où cette extension s'intègre parfaitement aux paysages environnants et au bâtiment principal.

L'extension mesurée (25 % maximum) des constructions et installations agricoles pourra être tolérée dans la mesure où

- elle s'inscrit dans le respect des normes en vigueur (RSD notamment)
- elle ne génère pas de nuisances supplémentaires
- elle ne conduit pas à accroître le nombre d'animaux dans la zone urbaine.

Rappel: cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

## Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

---

### ► Article UA - 3 : Accès et voirie

---

#### ► Accès

---

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

Les accès sur voies publiques seront implantés pour assurer la sécurité des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie routière départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

## ► Voirie

---

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante, ayant les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées :

- aux usages qu'elle supporte,
- aux opérations qu'elle dessert,
- au fonctionnement des services publics et de secours.

Les voiries doivent être conçues et aménagées pour permettre le cheminement sécuritaire des piétons et des cyclistes, y compris par une signalétique adaptée.

## ► Déchets ménagers

---

En l'absence de système de gestion collective des déchets chaque logement devra disposer d'un local (pouvant être commun aux différents logements d'un même immeuble) ou d'un emplacement permettant de soustraire les bacs aux vues depuis les espaces publics.

## ► Article UA - 4 : Desserte par les réseaux

---

### ► Eau potable

---

Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### ► Assainissement

---

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées des activités dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### ► Eaux pluviales

---

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible. Le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être accepté que dans la mesure où aucune autre solution n'est techniquement possible. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol, pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales, ainsi que pour favoriser leur stockage en vue d'une réutilisation.

### ► Electricité, téléphone et télédiffusion

---

Les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique.

Les branchements seront réalisés en souterrain ou dissimulés sur les façades.

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

*Rappel* : toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

## ► Article UA - 5 : Caractéristiques des terrains

---

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## ► Article UA - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

*Définition* : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes ou avec les cours d'eau seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

### ► Principe :

---

Les constructions s'implanteront en respect de l'ordonnancement existant, les alignements devront être préservés ou recréés.

### ► Exception :

---

Par exception, il pourra être imposé une implantation dérogeant au principe ci-dessus pour des motifs de sécurité ou/et pour des motifs :

- de perspectives monumentales, de composition architecturale et urbanistique ou d'intégration paysagère,
- dans le cas de forte pente de terrain, de virage, de croisement de voies ou de configuration particulière des lieux.
- de déneigement

## ► Article UA - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### ► Principe :

---

Les fronts bâtis continus devront être préservés ou recréés par une implantation sur limite séparative des constructions ou par tout autre artifice (création de murs hauts assurant une continuité visuelle et esthétique du front bâti).

En bordure du Doubs, un recul de 10 m minimum devra être respecté.

Dans tous les autres cas, les constructions s'implanteront librement par rapport aux limites séparatives, en respectant les règles de hauteur définies à l'article UA-10 dans la zone de 0 à 3 m par rapport à la limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

## ► Article UA - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Les constructions et installations s'implanteront librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## ► Article UA - 9 : Emprise au sol

---

### *Secteur UAj :*

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la surface de la portion de l'unité foncière comprise dans le secteur UAj

## ► Article UA - 10 : Hauteur maximale des constructions

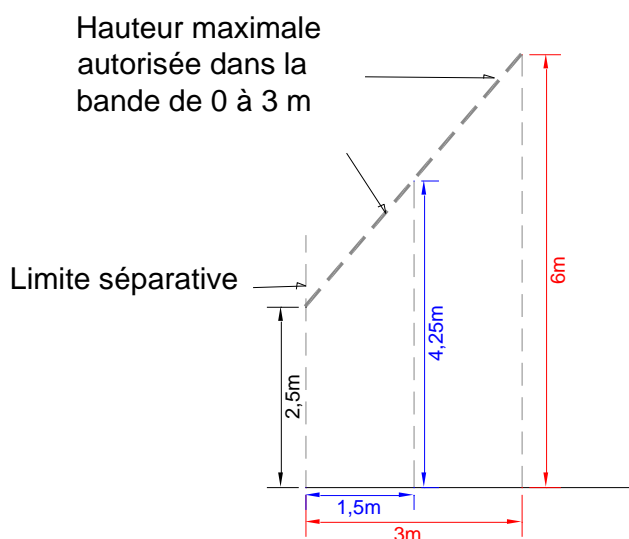
### ► Principe :

La hauteur des corniches et faitages des constructions principales (=/= annexes) s'insérant dans un bâti continu ou semi continu sera établie à la hauteur moyenne des corniches et faitages des bâtiments anciens environnants.

En l'absence de continuité, les constructions ne pourront pas dépasser R+2+C (et 9 m à l'égout) mais comporteront (constructions principales) au minimum deux niveaux + combles aménageables (Minimum R+1+c)

Dans la marge de recul de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives la hauteur maximale en tous points de la construction par rapport au terrain naturel s'inscrira dans le gabarit ci-contre :

Les constructions qui s'implanteront sur limite séparative pourront déroger à cette règle dans le cadre d'une continuité du tissu bâti ou dans le cadre de constructions jumelées. La hauteur maximale autorisée sera alors définie par l'harmonie avec le bâti voisin.



### ► Exception :

Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU présentant une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des bâtiments environnants, leurs extensions pourront être autorisées à la hauteur du bâtiment existant, pour faciliter une bonne intégration architecturale.

Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU présentant un important volume de combles, deux niveaux de plancher pourront être admis sous combles, sans rehausser la toiture.

Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une hauteur supérieure à celle définie au principe ci-dessus, pourra être admise, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

## ► Article UA - 11 : Aspect extérieur

Rappel : 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 »

### ► Généralités

Les constructions respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toitures, percements, teintes.

Sont interdits tout pastiche d'architecture régionale, ainsi que les éléments notoirement étrangers à la région. Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue\* architectural entre le projet et son environnement.

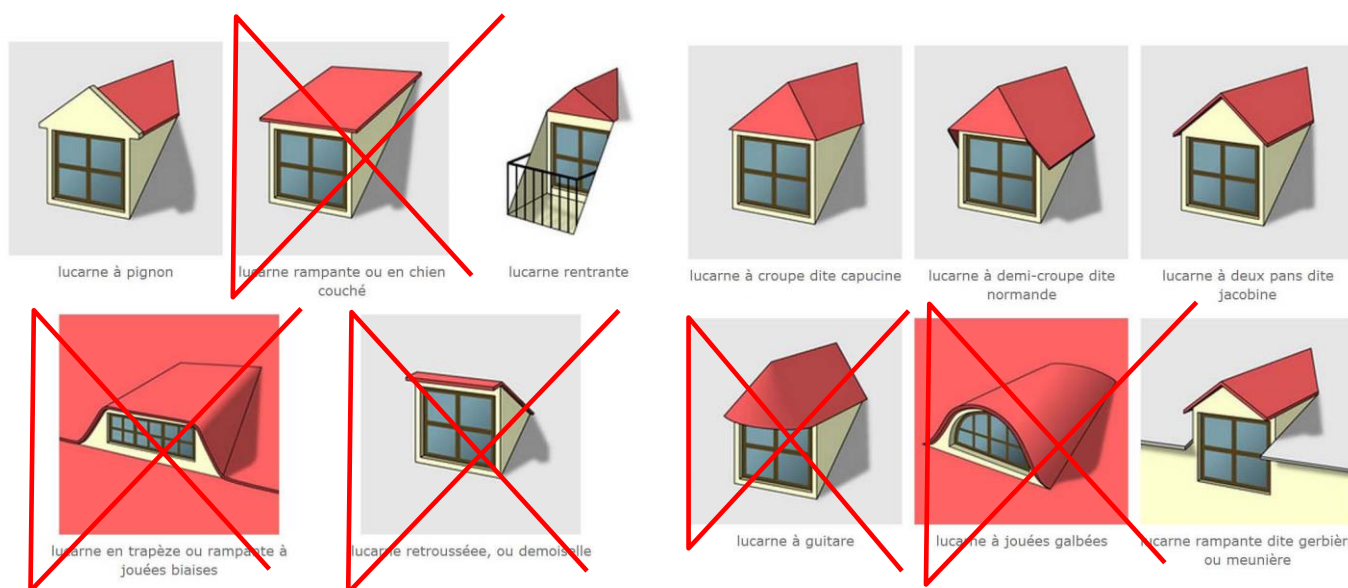
Les éléments se rapportant au commerce (devantures et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, leur éclairage, au caractère de l'environnement.

## ► Toiture

- ❑ Les toitures présenteront deux pans joints au faîtage (les  $\frac{1}{2}$  ou  $\frac{1}{4}$  de croupes ou pans coupés sont autorisés). Un toit à pan unique peut être autorisé s'il vient en appui d'un mur existant, dans le cas d'une annexe accolée à un bâtiment principal.
- ❑ La pente s'harmonisera avec la pente des toitures des constructions avoisinantes.
- ❑ Les toits terrasses peuvent être autorisés dans les cas de toiture terrasse située à l'arrière du bâtiment et donc peu ou pas visible depuis la principale voirie de desserte et :
  - accessible depuis les parties habitables
  - et / ou permettant une meilleure liaison entre des volumes bâtis différents,
  - ou en continuité du terrain naturel,
  - ou entre une construction et le terrain naturel.
- ❑ Les panneaux photovoltaïques ou thermiques s'inscriront dans la pente du toit sur lequel ils s'implanteront.
- ❑ L'axe de la toiture principale sera orienté suivant la direction dominante du secteur
- ❑ Matériaux - voire liste en annexe...

Des exceptions aux alinéas ci-dessus pourront être admises dans le cadre d'extensions limitées ou de constructions d'annexes accolées dans la mesure où un impératif technique l'impose ou dans la mesure où la dérogation par rapport aux règles principales concourt à une meilleure intégration au bâti existant de l'extension ou de l'annexe en question.

## ► Fenêtres de toit



Par exception, lorsqu'un pan de toit possède déjà une ou plusieurs ouvertures d'un type non autorisé, la création d'une nouvelle ouverture pourra se faire selon ce même modèle (qui pourra être imposé) afin d'assurer une continuité architecturale.

## ► Façades

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- La teinte blanche est interdite sur les façades, elle ne peut être utilisée que sur des éléments ne représentant que de très faibles surfaces (éléments d'ornements, corniches, encadrements de baies....)
- Les teintes des enduits et des menuiseries s'harmoniseront avec les teintes du bâti traditionnel.

## ► Percements

- Les percements respecteront une proportion plus haute que large. En cas de réhabilitation transformation de bâti existant, on veillera à ne pas modifier les proportions de ces percements. En rez de chaussée, il pourra être dérogé à la règle pour permettre la réalisation de vitrines commerciales et d'entrées de garage. La taille et l'aspect des ouvertures réalisées devront être en proportion avec la surface de la façade, elles devront respecter un équilibre vide/plein.
- Les encadrements de baie (linteaux, jambages) seront mis en évidence et apparents
- Les encadrements de porte de grange devront être préservés, les bouchements seront réalisés en retrait du nu de la façade.
- Les percements s'aligneront dans les plans verticaux et/ou horizontaux.

## ► Exceptions

Dans le cadre de projets de constructions neuves notamment pour la réalisation d'équipements collectifs, ou de valorisation du bâti existant, d'autres principes pourront être admis, dans la mesure où le projet s'inscrit dans un objectif affirmé de valorisation de l'espace urbain, d'exemplarité architecturale, d'amélioration du cadre de vie, sous réserve que :

La volumétrie générale, les proportions, la palette de couleur du tissu existant soient respectés ;

Le jeu des formes, les techniques et les matériaux expriment une recherche traduisant de manière esthétique leur caractère fonctionnel et assurent leur bonne intégration au cadre bâti.

## ► Clôtures

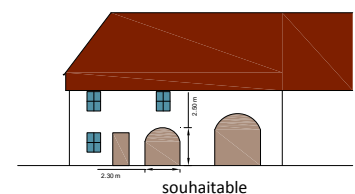
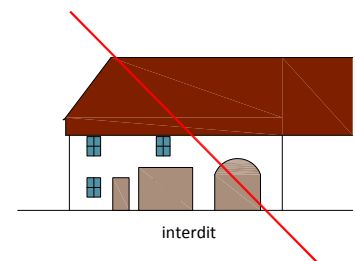
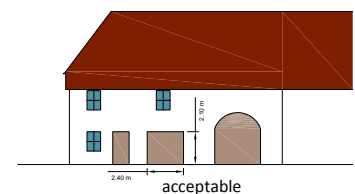
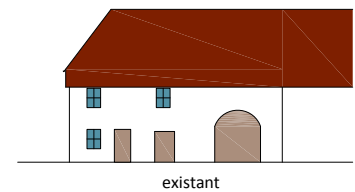
Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

### **Limites avec le domaine public :**

Il n'est pas recommandé de réaliser des clôtures.

Le cas échéant, elles seront constituées d'un muret ne dépassant pas 30 cm. Ce dernier pourra être surmonté de dispositifs à claire-voie d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteur.

### Illustration pour les garages



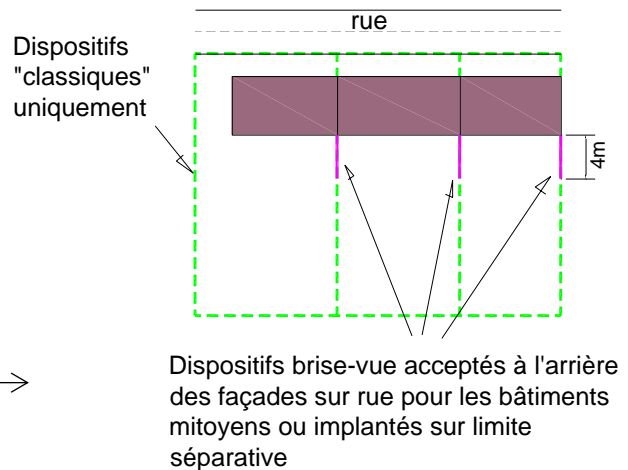


### Limites séparatives :

La clôture pourra être constituée d'un muret ne dépassant pas 0,5 m ce muret pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'une grille, d'un grillage, il pourra être doublé d'une haie.

Dans le cadre d'un tissu bâti continu ou semi-continu, afin de préserver des espaces sans vues directes lorsque la construction principale est implantée sur limite séparative, des dispositifs brise-vue en matériaux d'aspect naturel seront tolérés à l'arrière des façades sur rue, sur une longueur maximale de 4 m à partir du nu de la façade.

L'ensemble ne pourra pas dépasser 2 m de hauteur.



### ► Article UA - 12 : Stationnement

#### ► Principe :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières ou situé à moins de 75 m.

#### ► Modalités de mise en œuvre :

A l'occasion

- De la création de constructions nouvelles
- De l'extension de constructions existantes,
- Du changement de destination de construction ou de locaux existants
- De la réhabilitation, de l'aménagement, de volumes existants avec création d'un nombre de logements supérieur au nombre de logements existants avant travaux (la règle s'appliquera alors aux logements nouvellement créés)

Il pourra être exigé pour le moins :

- 1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup>, deux places par logement de plus de 50 m<sup>2</sup>.
- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage autre que l'habitat, toute tranche commencée étant prise en compte.
- Hôtellerie restauration : 1 place par chambre et / ou 1 place / 4m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Par ailleurs tout projet devra prendre en compte et favoriser le stationnement des modes doux. Pour le moins tout logement disposera d'un local à vélo – un emplacement par logement - (le local sera éventuellement commun aux différents logements d'un même immeuble), dans la mesure où cela est techniquement faisable.

#### ► Exceptions :

L'article L123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

### ► Article UA - 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

**Définition** : il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espace libre les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts.

A l'exception des terrasses extérieures et des espaces strictement nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, pour lesquels, la mise en place de systèmes et matériaux drainant est vivement encouragée, l'imperméabilisation des espaces libres est interdite.

De manière générale, les espaces libres seront traités en espace vert régulièrement entretenus.

Les plantations, sous formes de haies ou d'arbres et d'arbustes isolés, seront composées d'essences à feuilles caduques ou marcescentes. Les thuyas et cyprès, les Lauriers Palmes, les Elaeagnus, les Photinias, les Pyracanthas, les Cotonéasters, les bambous sont strictement interdits.

---

**► Article UA - 14 : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

**► Article UA - 15 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

## CHAPITRE 2 : ZONE UB

Dispositions réglementaires applicables

### Caractère de la zone

---

Il s'agit des extensions du village datant du 20<sup>ème</sup> siècle pour l'essentiel, rue de la Varée, rue Cart Broumet.

- Le bâti y est plus lâche que dans la zone UA, moins dense et souvent disposé de manière désordonnée. Les typologies bâties sont très variées.
- La zone est marquée par une forte mixité des fonctions

Elle comporte

- un secteur UBa qui couvre plusieurs dents creuse le long de la rue Cart Broumet principalement. Des règles spécifiques relatives à l'implantation et à la volumétrie du bâti sont prescrites.

La zone UB est concernée par le projet de PPRI.

Pour les parties de zone concernées, repérées par des hachures dans les plans de zonage, on se référera au règlement du projet de PPRI joint en annexe du présent règlement.

Certains secteurs sont soumis à des **risques naturels** (glissement de terrain, effondrement...). On se référera au plan n°5a des secteurs présentant des risques naturels connus. En fonction de la nature du risque et de son intensité, des recommandations spécifiques existent, elles sont annexées au présent règlement.

### Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

---

#### ► Article UB - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

---

Toute construction ou installation, non interdite à l'article 1 ou non soumise à des conditions particulières à l'article 2, est autorisée.

Rappel :

La démolition de tout ou partie des bâtiments existants devra l'objet d'une demande de permis de démolir. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

#### ► Sont interdites :

---

- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions et installations à vocation de camping-caravaning et d'habitation légère de loisirs,
- les entrepôts non indispensables à une activité autorisée et préexistante sont interdits.
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules, les dépôts permanents de matériaux
- Le comblement / remblaiement des dolines est interdit.
- Toutes les constructions non interdites sont en outre soumises au respect des conditions de l'article UB-2

## ► Article UB-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

### ► Sont admises :

---

Les constructions, extensions, transformations de constructions destinées à des activités économiques à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat. Ces nuisances seront particulièrement analysées au regard des bruits susceptibles d'être générés par l'activité et du trafic routier engendré, de ses conséquences sur la vie du quartier.

Rappel : cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

## Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

---

### ► Article UB-3 : Accès et voirie

---

#### ► Accès

---

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

Les accès sur voies publiques seront implantés pour assurer la sécurité des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie routière départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

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

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

#### ► Voirie

---

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante, ayant les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées :

- ▣ aux usages qu'elle supporte,
- ▣ aux opérations qu'elle dessert,
- ▣ au fonctionnement des services publics, notamment en période hivernale.

Les voiries doivent être conçues et aménagées pour permettre le cheminement sécuritaire des piétons, y compris par une signalétique adaptée.

Les voies en impasse ne sont autorisées que lorsqu'aucune possibilité de bouclage de la voirie n'est envisageable ou lorsque le bouclage ne peut être envisagé que sur le long terme. Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

#### ► Déchets ménagers

---

En l'absence de système de gestion collective des déchets chaque logement devra disposer d'un local (pouvant être commun aux différents logements d'un même immeuble) ou d'un emplacement permettant de soustraire les bacs aux vues depuis les espaces publics.

## ► Article UB - 4 : Desserte par les réseaux

---

### ► Eau potable

---

Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### ► Assainissement

---

Dans les secteurs d'assainissement collectif définis par le Schéma Directeur d'Assainissement, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux normes en vigueur.

Les constructions situées dans les secteurs ne pouvant être raccordés ou dont le raccordement n'est pas envisagé à court terme au réseau collectif d'assainissement, devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

### ► Eaux pluviales

---

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible. Le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être accepté que dans la mesure où aucune autre solution n'est techniquement possible.

### ► Electricité, téléphone et télédiffusion

---

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

*Rappel* : toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

## ► Article UB - 5 : Caractéristiques des terrains

---

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## ► Article UB - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

*Définition* : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

### ► Principe :

---

Les constructions s'implanteront en respect de l'ordonnancement existant.

En l'absence d'ordonnancement préexistant, la construction s'implantera en recul de 3 m minimum.

► **Exception :**

---

Par exception, il pourra être imposé une implantation dérogeant au principe ci-dessus pour des motifs de sécurité ou/et pour des motifs :

- ▣ de perspectives monumentales, de composition architecturale et urbanistique ou d'intégration paysagère,
- ▣ dans le cas de forte pente de terrain, de virage, de croisement de voies ou de configuration particulière des lieux.
- ▣ Dans le cas d'une extension d'un bâtiment implanté à moins de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques.
- ▣ de déneigement

► **Article UB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

► **Principe :**

---

Les constructions s'implanteront librement par rapport aux limites séparatives, en respectant les règles de hauteur définies à l'article UB-10 dans la zone de 0 à 3 m par rapport à la limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

Un recul pourra être imposé si la pente du toit est dirigée vers le terrain mitoyen, ce afin de supprimer les risques de chutes de neige sur ce même terrain mitoyen.

Rappel : en vertu de l'application du code civil, les eaux de pluie et la neige ne doivent pas s'écouler sur le terrain du voisin.

Un recul de 10 m minimum devra être respecté par rapport aux rives du Doubs

► **Article UB - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les constructions et installations s'implanteront librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

► **Article UB - 9 : Emprise au sol**

---

**Secteur UBa :**

L'emprise au sol des constructions principales représentera un pourcentage de la surface de la portion de l'unité foncière comprise dans le secteur UBa, défini par le tableau ci-après :

Surface de la portion de l'unité foncière comprise dans le secteur UBa :	CES minimum
de 0 à 200 m <sup>2</sup>	0,5 (50%)
de 200,01 à 400 m <sup>2</sup>	0,4 (40%)
de 400,01 à 600 m <sup>2</sup>	0,3 (30%)
plus de 600,01 m <sup>2</sup>	0,2 (20%)

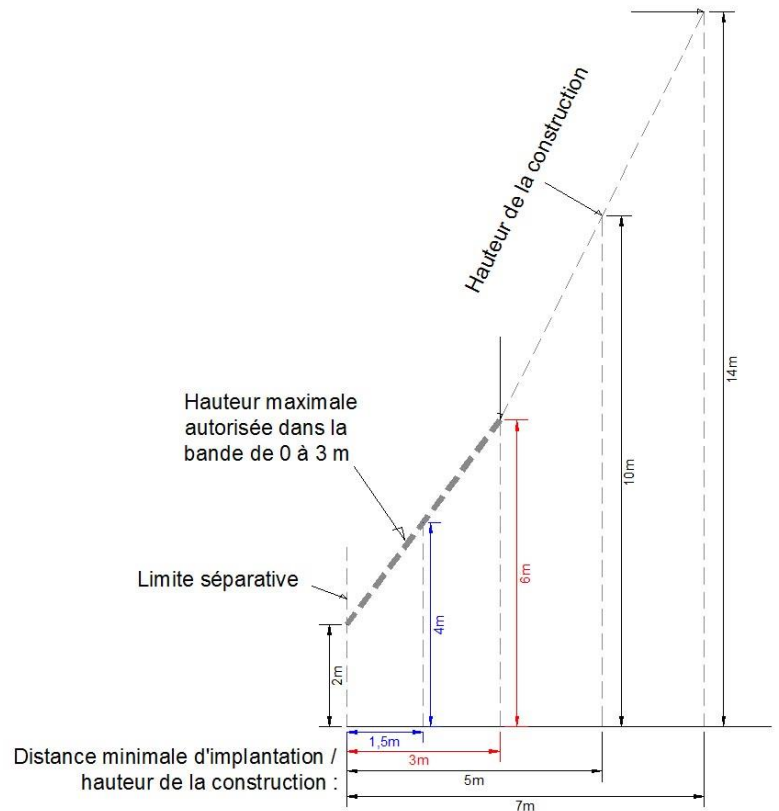
## ► Article UB - 10 : Hauteur maximale des constructions

### ► Principe :

Le nombre de niveaux ne pourra dépasser R+2+C - la hauteur maximale au faîtage sera de 14 m et/ou 9 m à l'acrotère – la hauteur étant mesurée en tout point du faîtage ou de l'acrotère à l'aplomb de ce point par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur UBa, les constructions principales comporteront au moins deux niveaux en façade (R+1).

Dans la marge de recul de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives la hauteur maximale en tous points de la construction par rapport au terrain naturel s'inscrira dans le gabarit ci-contre :



### ► Exception :

Les constructions qui s'implanteront sur limite séparative pourront déroger à la règle édictée à l'alinéa 3 ci-dessus, dans le cadre d'une continuité du tissu bâti ou dans le cadre de constructions jumelées. La hauteur maximale autorisée sera alors de 14 m au faîtage ou 9 m à l'acrotère. Les hauteurs entre les deux constructions devront être harmonisées.

Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU présentant une hauteur supérieure à celle fixée au principe ci-dessus, leurs extensions pourront être autorisées à la hauteur du bâtiment existant, pour faciliter une bonne intégration architecturale (sauf si cette extension se trouve dans la marge de 0 à 3 m vis-à-vis d'une limite séparative).

Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU présentant un important volume de combles, deux niveaux de plancher pourront être admis sous combles, sans rehausser la toiture.

Dans le cadre d'une continuité du tissu bâti, des hauteurs supérieures pourront être autorisées afin d'assurer une continuité visuelle et architecturale

Les équipements collectifs d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles de hauteur.

## ► Article UB - 11 : Aspect extérieur

**Rappel :** 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 »

En règle générale, les constructions respecteront les principes suivants :

- Simplicité et compacité des formes et des volumes

- Harmonie des couleurs en se référant aux couleurs du bâti traditionnel, enduits traditionnels ton sable, bardages gris, gris bleutés, bois brut vieilli...
- Sont interdits tout pastiche d'architecture régionale, ainsi que les éléments notoirement étrangers à la région.
- Adaptation au terrain naturel : Les buttes, surélévations ou enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) dénaturant le caractère de la zone et ayant un impact paysager fort sont interdits.

#### ► Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat :

---

Les constructions destinées à l'habitation respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toitures, percements, teintes et matériaux.

Sont interdits tout pastiche d'architecture régionale, ainsi que les éléments notoirement étrangers à la région. Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, leur éclairage, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

#### **Toiture**

- Les toitures des constructions principales comporteront deux pans joints au faîtage sur au moins 70 % de la surface au sol du bâtiment (les ½ ou ¼ de croupes ou pans coupés sont autorisés). Un toit à pan unique ne peut être autorisé que s'il vient en appui d'un mur existant, dans le cas d'une annexe accolée à un bâtiment principal.
- La pente des pans de toit devra s'harmoniser avec la pente observée sur les toits du bâti traditionnel (entre 30 et 40 %)
- Les toits terrasses peuvent être autorisés dans les cas de toiture terrasse située à l'arrière du bâtiment et donc peu ou pas visible depuis la principale voirie de desserte et :
  - accessible depuis les parties habitables
  - et / ou permettant une meilleure liaison entre des volumes bâtis différents,
  - ou en continuité du terrain naturel,
  - ou entre une construction et le terrain naturel.
- Les panneaux photovoltaïques ou thermiques s'inscriront dans la pente du toit sur lequel ils s'implanteront.
- L'axe de la toiture principale sera orienté suivant la direction dominante des faîtages du secteur
- Matériaux - voire liste en annexe...

Des exceptions aux alinéas ci-dessus pourront être admises dans le cadre d'extensions limitées ou de constructions d'annexes accolées dans la mesure où un impératif technique l'impose ou dans la mesure où la dérogation par rapport aux règles principales concourt à une meilleure intégration au bâti existant de l'extension ou de l'annexe en question.

#### **Façades**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- La teinte blanche est interdite sur les façades, elle ne peut être utilisée que sur des éléments ne représentant que de très faibles surfaces (éléments d'ornements, corniches, encadrements de baies....)

Les teintes des enduits et des menuiseries s'harmoniseront avec les teintes du bâti traditionnel.

#### **Percements**

- Les percements respecteront une proportion plus haute que large. En rez de chaussée, il pourra être dérogé à la règle pour
  - les vitrines commerciales
  - les entrées de garage



- ▣ Les encadrements de baie (linteaux, jambages) seront mis en évidence et apparents
- ▣ Les percements s'aligneront dans les plans verticaux et/ou horizontaux, sauf impossibilité technique.

### ► Exceptions

D'autres principes peuvent être admis, dans la mesure où le projet s'inscrit dans un objectif affirmé de valorisation de l'espace urbain, d'exemplarité architecturale, d'amélioration du cadre de vie, sous réserve que :

- ▣ La volumétrie générale, les proportions, la palette de couleur du tissu existant soient respectés ;
- ▣ le jeu des formes, les techniques et les matériaux expriment une recherche traduisant de manière esthétique leur caractère fonctionnel et assurent leur bonne intégration au cadre bâti ou au cadre naturel (effacement de la construction).

### ► Pour les bâtiments d'activité, les équipements collectifs ..... :

Les constructions destinées à des activités économiques (non intégrées à un bâtiment d'habitation) devront par

- ▣ leur volumétrie,
- ▣ la répartition des ouvertures,
- ▣ le rythme des façades,
- ▣ les éléments de décoration,
- ▣ les teintes et l'aspect extérieur,

traduire un souci de recherche architecturale et d'intégration aux paysages urbains environnants.

Ainsi, à titre d'exemple, les toits plats ou à faible pente sur l'intégralité d'une toiture sont interdits, la planéité devra être rompue par des éléments de toitures pentus ou arrondis ou par des éléments de façades venant rompre la monotonie de l'arrête formée par le mur de façade et le rebord du toit.

Les façades aveugles sur rue sont interdites.

### ► Clôtures

Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

#### **Limites avec le domaine public :**

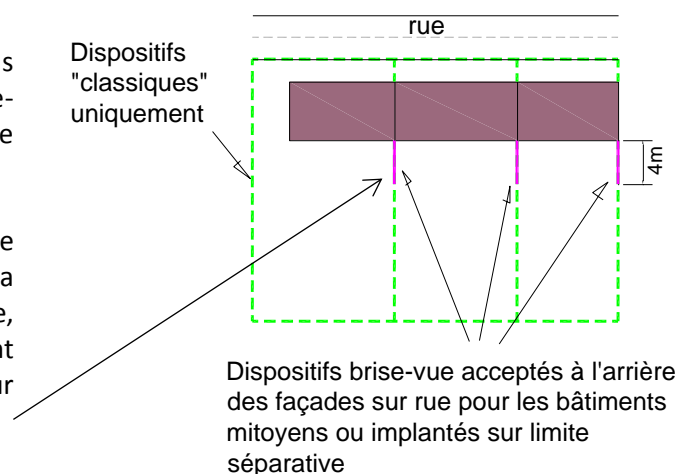
Il n'est pas recommandé de réaliser des clôtures.

Le cas échéant, elles seront constituées d'un muret ne dépassant pas 30 cm. Ce dernier pourra être surmonté de dispositifs à claire-voie d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteur.

#### **Limites séparatives :**

La clôture pourra être constituée d'un muret ne dépassant pas 0.5 m ce muret pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'une grille, d'un grillage, il pourra être doublé d'une haie.

Dans le cadre d'un tissu bâti continu ou semi-continu, afin de préserver des espaces sans vues directes lorsque la construction principale est implantée sur limite séparative, des dispositifs brise-vue en matériaux d'aspect naturel seront tolérés à l'arrière des façades sur rue, sur une longueur maximale de 4 m à partir du nu de la façade.



L'ensemble ne pourra pas dépasser 2 m de hauteur.

## ► Article UB - 12 : Stationnement

---

### ► Principe :

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

### **Modalités de mise en œuvre :**

Il sera exigé pour le moins :

- 1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup>, deux places par logement de plus de 50 m<sup>2</sup>.

Il pourra être exigé pour le moins :

- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage autre que l'habitat, toute tranche commencée étant prise en compte.
- Hôtellerie restauration : 1 place par chambre et / ou 1 place / 4m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Par ailleurs tout projet devra prendre en compte et favoriser le stationnement des modes doux. Pour le moins tout logement disposera d'un local à vélo – un emplacement par logement - (le local sera éventuellement commun aux différents logements d'un même immeuble), dans la mesure où cela est techniquement faisable.

### ► Exceptions :

---

L'article L123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

En cas de réhabilitation et de restauration du volume existant, sans création de niveau supplémentaire, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine.

## ► Article UB - 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

---

Définition : il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espace libre les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts.

A l'exception des terrasses extérieures et des espaces strictement nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, pour lesquels, la mise en place de systèmes et matériaux drainant est vivement encouragée, l'imperméabilisation des espaces libres est interdite.

De manière générale, les espaces libres seront traités en espace vert régulièrement entretenus.

Les plantations, sous formes de haies ou d'arbres et d'arbustes isolés, seront composées d'essences à feuilles caduques ou marcescentes. Les thuyas et cyprès, les Lauriers Palmes, les Elaenagus, les Photinias, les Pyracanthas, les Cotonéasters, les bambous sont strictement interdits.

**► Article UB - 14 : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

**► Article UB - 15 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

## CHAPITRE 3 : ZONE UC

Dispositions réglementaires applicables

### Caractère de la zone

---

Il s'agit des extensions du village datant du 20<sup>ème</sup> et 21<sup>ème</sup> siècle pour l'essentiel.

Le bâti y est plus lâche que dans la zone UA, moins dense, il est « mieux » organisé que dans la zone UB et moins disparate en termes de volumétrie. La vocation dominante est l'habitat, symbolisée par les zones pavillonnaires.

La zone UC est concernée par le projet de PPRI.

Pour les parties de zone concernées, repérées par des hachures dans les plans de zonage, on se référera au règlement du projet de PPRI joint en annexe du présent règlement.

Certains secteurs sont soumis à des **risques naturels** (glissement de terrain, effondrement...). On se référera au plan n°5a des secteurs présentant des risques naturels connus. En fonction de la nature du risque et de son intensité, des recommandations spécifiques existent, elles sont annexées au présent règlement.

### Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

---

#### ► Article UC - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

---

Toute construction ou installation, non interdite à l'article 1 ou non soumise à des conditions particulières à l'article 2, est autorisée.

Rappel :

La démolition de tout ou partie des bâtiments existants devra l'objet d'une demande de permis de démolir. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

#### ► Sont interdites :

---

- ❑ Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole et forestière,
- ❑ Les constructions et installations à vocation de camping-caravaning et d'habitation légère de loisirs,
- ❑ Les constructions et installations à vocation d'activité industrielle, artisanale, d'entrepôt ou commerciale - autres que celles mentionnées à l'article 2
- ❑ Les dépôts de véhicules, les dépôts permanents de matériaux
- ❑ Les carrières
- ❑ Toutes les constructions non interdites sont en outre soumises au respect des conditions de l'article UC-2
- ❑ Le comblement / remblaiement des dolines est interdit.

## ► Article UC-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

### ► Sont admises :

---

- Les constructions, extensions, transformations de constructions destinées à des activités économiques à condition :
  - de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat, Ces nuisances seront particulièrement analysées au regard des bruits susceptibles d'être générés par l'activité et du trafic routier engendré, de ses conséquences sur la vie du quartier.
  - d'être intégrées à un bâtiment d'habitation et de ne pas dépasser 60 % (consacrés à l'activité économique) de la surface de plancher totale du bâtiment.
  - Une extension mesurée du volume bâti uniquement dédiée à l'activité peut être acceptée dans la mesure où les surfaces totales dédiées à l'activité ne dépassent pas 60 % des surfaces de l'ensemble immobilier étendu et dans la mesure où cette extension s'intègre parfaitement aux paysages environnants et au bâtiment principal.
- L'extension limitée de constructions à usage d'activité préexistantes à l'approbation du PLU, dans la mesure où cette extension n'accroît pas les nuisances susceptibles d'être occasionnées par l'activité.

Rappel : cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

## Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

---

### ► Article UC-3 : Accès et voirie

---

#### ► Accès

---

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

Les accès sur voies publiques seront implantés pour assurer la sécurité des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie routière départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

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

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

#### ► Voirie

---

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante, ayant les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées :

- aux usages qu'elle supporte,
- aux opérations qu'elle dessert,
- au fonctionnement des services publics, notamment en période hivernale.

Les voiries doivent être conçues et aménagées pour permettre le cheminement sécuritaire des piétons, y compris par une signalétique adaptée.

Les voies en impasse ne sont autorisées que lorsqu'aucune possibilité de bouclage de la voirie n'est envisageable ou lorsque le bouclage ne peut être envisagé que sur le long terme. Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

#### ► Déchets ménagers

---

En l'absence de système de gestion collective des déchets chaque logement devra disposer d'un local (pouvant être commun aux différents logements d'un même immeuble) ou d'un emplacement permettant de soustraire les bacs aux vues depuis les espaces publics.

#### ► Article UC - 4 : Desserte par les réseaux

---

##### ► Eau potable

---

Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### ► Assainissement

---

Dans les secteurs d'assainissement collectif définis par le Schéma Directeur d'Assainissement, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux normes en vigueur.

Les constructions situées dans les secteurs ne pouvant être raccordés ou dont le raccordement n'est pas envisagé à court terme au réseau collectif d'assainissement, devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

##### ► Eaux pluviales

---

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible. Le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être accepté que dans la mesure où aucune autre solution n'est techniquement possible.

##### ► Electricité, téléphone et télédiffusion

---

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

*Rappel* : toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

#### ► Article UC - 5 : Caractéristiques des terrains

---

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## ► Article UC - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

*Définition* : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

### ► Principe :

---

Les constructions s'implanteront en respect de l'ordonnancement existant.

En l'absence d'ordonnancement préexistant, la construction s'implantera en recul de 3 m minimum.

### ► Exception :

---

Par exception, il pourra être imposé une implantation dérogeant au principe ci-dessus pour des motifs de sécurité ou/et pour des motifs :

- de perspectives monumentales, de composition architecturale et urbanistique ou d'intégration paysagère,
- dans le cas de forte pente de terrain, de virage, de croisement de voies ou de configuration particulière des lieux.
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment implanté à moins de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Pour tenir compte de problématiques de déneigement

## ► Article UC-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### ► Principe :

---

Les constructions pourront s'implanter sur limite séparative :

- dans le cadre d'une continuité du tissu bâti,
- en cas d'appui sur un bâtiment existant (et implanté sur la limite avec la parcelle contigüe)
- en cas de constructions jumelées ;

ou devront s'implanter avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points  $D=h/2$  sans pouvoir être inférieure à 3 m.

## ► Article UC - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Les constructions et installations s'implanteront librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## ► Article UC - 9 : Emprise au sol

---

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## ► Article UC - 10 : Hauteur maximale des constructions

---

### ► Principe :

---

La hauteur des constructions principales devra s'harmoniser avec le bâti environnant. Cela ne s'applique pas aux annexes.

Le nombre de niveaux maximum est fixé à R+1+c, la hauteur (mesurée en tout point du faitage ou de l'acrotère à l'aplomb de ce point par rapport au terrain naturel) ne pourra dépasser 11 m au faitage et 7 m à l'acrotère.

### ► Exception :

---

Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU présentant une hauteur supérieure à celle fixée aux alinéas 1 et 2 ci-dessus, leurs extensions pourront être autorisées à la hauteur du bâtiment existant, pour faciliter une bonne intégration architecturale.

Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU présentant un important volume de combles, deux niveaux de plancher pourront être admis sous combles, sans rehausser la toiture.

Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une hauteur supérieure à celle définie au principe ci-dessus, pourra être admise, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Les équipements collectifs d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles de hauteur.

## ► Article UC - 11 : Aspect extérieur

---

Rappel : 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 »

En règle générale, les constructions respecteront les principes suivants :

- ❑ Simplicité et compacité des formes et des volumes
- ❑ Harmonie des couleurs en se référant aux couleurs du bâti traditionnel, enduits traditionnels ton sable, bardages gris, gris bleutés, bois brut vieilli...
- ❑ Sont interdits tout pastiche d'architecture régionale, ainsi que les éléments notoirement étrangers à la région.
- ❑ Adaptation au terrain naturel : Les buttes, surélévations ou enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) dénaturant le caractère de la zone et ayant un impact paysager fort sont interdits.

Les constructions respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toitures, percements, teintes et matériaux.

Sont interdits tout pastiche d'architecture régionale, ainsi que les éléments notoirement étrangers à la région.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, leur éclairage, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.



## ► Toiture

---

- Les toitures présenteront deux pans joints au faîtage (les ½ ou ¼ de croupes ou pans coupés sont autorisés). Un toit à pan unique peut être autorisé s'il vient en appui d'un mur existant, dans le cas d'une annexe accolée à un bâtiment principal.
- Les toits terrasses peuvent être autorisés dans les cas de toiture terrasse située à l'arrière du bâtiment et donc peu ou pas visible depuis la principale voirie de desserte et :
  - accessible depuis les parties habitables
  - et / ou permettant une meilleure liaison entre des volumes bâtis différents,
  - ou en continuité du terrain naturel,
  - ou entre une construction et le terrain naturel.
- Les panneaux photovoltaïques ou thermiques s'inscriront dans la pente du toit sur lequel ils s'implanteront.
- L'axe de la toiture principale sera orienté suivant la direction dominante du secteur

Des exceptions aux alinéas ci-dessus pourront être admises dans le cadre d'extensions limitées ou de constructions d'annexes accolées dans la mesure où un impératif technique l'impose ou dans la mesure où la dérogation par rapport aux règles principales concourt à une meilleure intégration au bâti existant de l'extension ou de l'annexe en question.

## ► Façades

---

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- La teinte blanche est interdite sur les façades, elle ne peut être utilisée que sur des éléments ne représentant que de très faibles surfaces (éléments d'ornements, corniches, encadrements de baies....)
- Les teintes des enduits et des menuiseries s'harmoniseront avec les teintes du bâti traditionnel

## ► Percements

---

- Les percements respecteront une proportion plus haute que large. En rez de chaussée, il pourra être dérogé à la règle pour
  - les vitrines commerciales
  - les entrées de garage
- Les encadrements de baie (linteaux, jambages) seront mis en évidence et apparents

## ► Exceptions

---

D'autres principes peuvent être admis, dans la mesure où le projet s'inscrit dans un objectif affirmé de valorisation de l'espace urbain, d'exemplarité architecturale, d'amélioration du cadre de vie, sous réserve que :

- La volumétrie générale, les proportions, la palette de couleur du tissu existant soient respectés ;
- le jeu des formes, les techniques et les matériaux expriment une recherche traduisant de manière esthétique leur caractère fonctionnel et assurent leur bonne intégration au cadre bâti ou au cadre naturel (effacement de la construction).

## ► Clôtures

---

Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

### **Limites avec le domaine public :**

La clôture sera composée d'un mur bahut ou muret ne pouvant dépasser 0.50 m. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une grille. L'ensemble ne pourra dépasser 1.8 m.

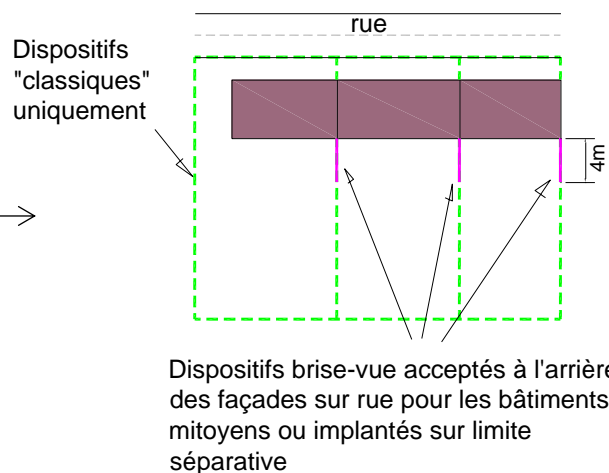
La clôture peut être doublée d'une haie. On veillera alors à utiliser des essences locales à feuilles caduques ou marcescentes. La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 1.8 m.

### **Limites séparatives :**

La clôture pourra être constituée d'un muret ne dépassant pas 0.7 m ce muret pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'une grille, d'un grillage, il pourra être doublé d'une haie vive.

Dans le cadre d'un tissu bâti continu ou semi-continu, afin de préserver des espaces sans vues directes lorsque la construction principale est implantée sur limite séparative, des dispositifs brise-vue en matériaux d'aspect naturel seront tolérés à l'arrière des façades sur rue, sur une longueur maximale de 4 m à partir du nu de la façade.

L'ensemble ne pourra pas dépasser 2 m de hauteur.



## ► Article UC - 12 : Stationnement

---

### ► Principe :

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

### ► Modalités de mise en œuvre :

---

Il sera exigé pour le moins :

- 2 places non couvertes par logement
- Pour les activités : le nombre de places exigibles correspondra aux besoins engendrés par l'activité.

### ► Exceptions :

---

L'article L123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

En cas de réhabilitation et de restauration du volume existant, sans création de niveau supplémentaire, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine.

### ► **Article UC - 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

*Définition* : il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espace libre les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts.

A l'exception des terrasses extérieures et des espaces strictement nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, pour lesquels, la mise en place de systèmes et matériaux drainant est vivement encouragée, l'imperméabilisation des espaces libres est interdite.

De manière générale, les espaces libres seront traités en espace vert régulièrement entretenus.

Les plantations, sous formes de haies ou d'arbres et d'arbustes isolés, seront composées d'essences à feuilles caduques ou marcescentes. Les thuyas et cyprès, les Lauriers Palmes, les Elaenagus, les Photinias, les Pyracanthas, les Cotonéasters, les bambous sont strictement interdits.

### ► **Article UC - 14 : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

### ► **Article UC - 15 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

## CHAPITRE 4 : ZONE UE

Dispositions réglementaires applicables

### Caractère de la zone

---

La zone UE correspond à des espaces réservés aux équipements collectifs et aux services publics : le stade, vestiaires inclus et les abords de la mairie. Les équipements sont existants, mais de nouveaux pourraient y voir le jour. Les équipements collectifs au sens large sont autorisés, cela concerne autant ceux nécessaires au fonctionnement des services publics tels que les équipements sportifs, culturels, de loisirs ou encore les aires de stationnement...

La zone UE est concernée par le projet de PPRI.

Pour les parties de zone concernées, repérées par des hachures dans les plans de zonage, on se référera au règlement du projet de PPRI joint en annexe du présent règlement.

Certains secteurs sont soumis à des **risques naturels** (glissement de terrain, effondrement...). On se référera au plan n°5a des secteurs présentant des risques naturels connus. En fonction de la nature du risque et de son intensité, des recommandations spécifiques existent, elles sont annexées au présent règlement.

### Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

---

#### ► Article UE - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

---

Toute construction ou installation, non interdite à l'article 1 ou non soumise à des conditions particulières à l'article 2, est autorisée.

Rappel :

La démolition de tout ou partie des bâtiments existants devra l'objet d'une demande de permis de démolir.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

#### ► Sont interdites :

---

- Toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites à l'exception des équipements collectifs et des constructions, installations, ouvrages, nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Le comblement / remblaiement des dolines est interdit.

#### ► Article UE-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Sans objet

Rappel : cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

## Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

---

### ▶ Article UE-3 : Accès et voirie

---

Sans objet

### ▶ Article UE - 4 : Desserte par les réseaux

---

Sans objet

*Rappel* : toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

### ▶ Article UE - 5 : Caractéristiques des terrains

---

Sans objet

### ▶ Article UE - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

*Définition* : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale. Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

#### ▶ Principe :

---

En l'absence d'ordonnancement préexistant, la construction s'implantera en recul de 3 m minimum.

#### ▶ Exception :

---

Pour des motifs techniques, un recul inférieur pourra être autorisé.

### ▶ Article UT-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### ▶ Principe :

---

Les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.  
Pour des motifs techniques, un recul inférieur pourra être autorisé, sauf lorsque la limite séparative constitue une limite de zone avec une zone UB.

### ▶ Article UE - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Les constructions et installations s'implanteront librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

### ▶ Article UE - 9 : Emprise au sol

---

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## ► Article UE - 10 : Hauteur maximale des constructions

---

### ► Principe :

---

La hauteur des constructions autorisées dans la zone est limitée à 6 m en tout point du bâtiment (calculés à l'aplomb de ce point par rapport au sol naturel).

Les équipements collectifs d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles de hauteur.

## ► Article UE - 11 : Aspect extérieur

---

Rappel : 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 »

En règle générale, les constructions respecteront les principes suivants :

- Simplicité et compacité des formes et des volumes
- Harmonie des couleurs en veillant à une bonne intégration dans les espaces naturels, rechercher l'effacement des constructions dans le paysage.

## ► Article UE - 12 : Stationnement

---

Sans objet

## ► Article UE - 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

---

Les abords de la zone seront végétalisés.

Définition : il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espace libre les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts.

Les plantations, sous formes de haies ou d'arbres et d'arbustes isolés, seront composées d'essences à feuilles caduques ou marcescentes. Les thuyas et cyprès, les Lauriers Palmes, les Elaeagnus, les Photinias, les Pyracanthas, les Cotonéasters, les bambous sont strictement interdits.

## ► Article UE - 14 : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

---

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## ► Article UE - 15 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

## CHAPITRE 5 : ZONE UT

Dispositions réglementaires applicables

### Caractère de la zone

La zone UT couvre deux espaces correspondant à sites touristiques : les sources du Doubs et chez Liadet.

Des activités, des équipements et des hébergements touristiques existent sur ces sites.

Ils sont distingués en trois secteurs.

Le site de la Source est divisé en deux secteurs UTa et UTb, le site de Chez Liadet constitue le secteur UTc.

Le secteur UTb comprend un sous-secteur UTb1

Le secteur UTc est concerné par le périmètre de protection de captage de la source du Doubs. La servitude prévoit qu'un seul et unique projet (pouvant cependant se décliner en plusieurs opérations d'aménagement et de construction) sera autorisé sur ce site après avis du Coderst. Ce projet unique fait l'objet d'un plan d'implantation joint à l'article UT-2.

Le site classé de la source du Doubs concerne pour partie la zone UT.

La zone UT est concernée par le projet de PPRI

Pour les parties de zone concernées, repérées par des hachures dans les plans de zonage, on se référera au règlement du projet de PPRI joint en annexe du présent règlement.

Certains secteurs sont soumis à des **risques naturels** (glissement de terrain, effondrement....). On se référera à la carte des risques de mouvement de terrain connus, pièce n°12 du PLU. En fonction de la nature du risque et de son intensité, des recommandations spécifiques existent, elles sont annexées au présent règlement.

### Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ► Article UT - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou installation, non interdite à l'article 1 ou non soumise à des conditions particulières à l'article 2, est autorisée.

Rappel :

La démolition de tout ou partie des bâtiments existants devra l'objet d'une demande de permis de démolir.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

#### ► Sont interdites :

□ Toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites à l'exception

- des équipements collectifs, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics

#### **UTa :**

- des constructions à vocation d'activité d'hôtellerie, de restauration
- des constructions et installations nécessaires à l'accueil touristique pouvant inclure des activités commerciales,
- des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs, les locaux techniques pouvant abriter engins et matériels nécessaires à l'entretien du site et au fonctionnement des activités touristiques
- des campings, des parcs résidentiels de loisir, des villages-vacances
- des aires de stationnement et des aires de camping-car

#### **UTb :**

- des campings, des parcs résidentiels de loisir, des villages-vacances

**UTb1 :**

- des constructions enterrées ou semi-enterrées ne constituant pas forcément des HLL mais destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

et des occupations et utilisations du sol soumises à condition ci-après

- Le comblement / remblaiement des dolines est interdit.

**► Article UT-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

**Sont admises :**

---

***UTa***

- Les habitations strictement nécessaires à la surveillance, au bon fonctionnement des activités en toute saison sont autorisées à condition d'être intégrées aux bâtiments d'activité (hôtellerie, restauration, accueil touristique...)

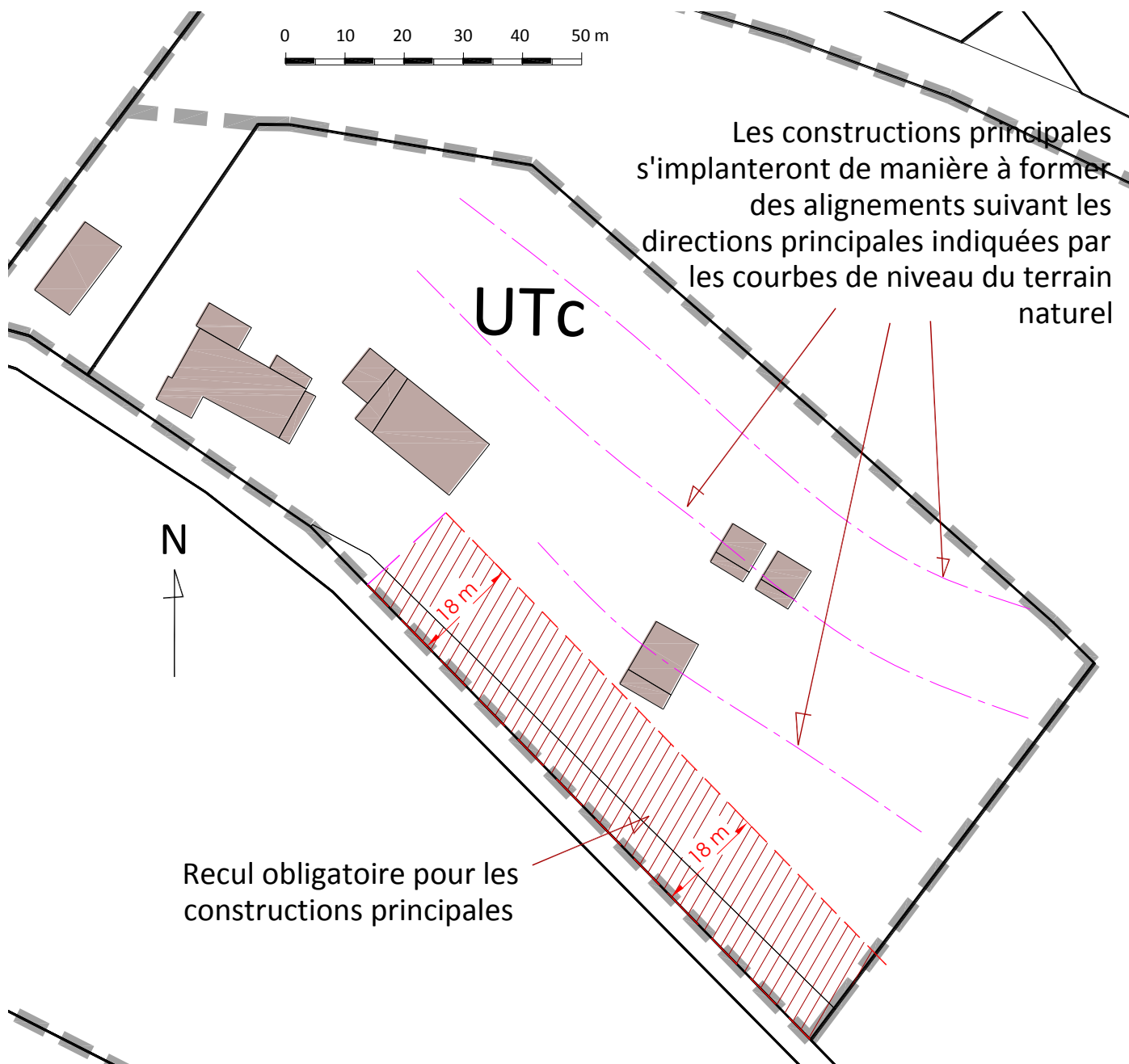
***Dans le secteur UTb :***

- Les occupations et utilisation du sol sont par ailleurs soumises au respect des orientations d'aménagement et de programmation.

***Dans le secteur UTc:***

- Les constructions à usage d'hébergement touristique  
Par ailleurs les constructions autorisées devront respecter le plan d'implantation ci-après :





Rappel : cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

## Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

### ► Article UT-3 : Accès et voirie

#### ► Accès

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

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

## ► Voirie

---

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante, ayant les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées :

- aux usages qu'elle supporte,
- aux opérations qu'elle dessert,
- au fonctionnement des services publics, notamment en période hivernale.

Les voiries doivent être conçues et aménagées pour permettre le cheminement sécuritaire des piétons, y compris par une signalétique adaptée.

## ► Déchets ménagers

---

En l'absence de système de gestion collective des déchets chaque logement, chaque construction, chaque établissement devra disposer d'un local (pouvant être commun aux différents logements d'un même immeuble, ou à différents établissements) ou d'un emplacement permettant de soustraire les bacs aux vues depuis les espaces publics.

## ► Article UT - 4 : Desserte par les réseaux

---

### ► Eau potable

---

Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### ► Assainissement

---

Dans les secteurs d'assainissement collectif définis par le Schéma Directeur /zonage d'Assainissement, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux normes en vigueur.

### ► Eaux pluviales

---

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible. Le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être accepté que dans la mesure où aucune autre solution n'est techniquement possible.

### ► Electricité, téléphone et télédiffusion

---

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique. Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

*Rappel* : toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

## ► Article UT - 5 : Caractéristiques des terrains

---

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## ► Article UT - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

*Définition* : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

### ► Principe :

---

UTc : Cf plan masse figurant à l'article UT-2.

Pour les autres secteurs, l'implantation est libre.

### ► Exception :

---

Par exception, il pourra être imposé une implantation dérogeant au principe ci-dessus pour des motifs de sécurité ou/et pour des motifs :

- ▣ de perspectives monumentales, de composition architecturale et urbanistique ou d'intégration paysagère,
- ▣ dans le cas de forte pente de terrain, de virage, de croisement de voies ou de configuration particulière des lieux.
- ▣ Dans le cas d'une extension d'un bâtiment implanté à moins de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

## ► Article UT-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### ► Principe :

---

Les constructions pourront s'implanter librement

## ► Article UT - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Les constructions et installations s'implanteront librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## ► Article UT - 9 : Emprise au sol

---

Dans le secteur UTc le coefficient d'emprise au sol est limité à 20 %.

Il n'est pas imposé de prescription particulière pour les autres secteurs

## ► Article UT - 10 : Hauteur maximale des constructions

---

### ► Principe :

---

UTa : 12 m au faîtage

UTb : 3.7 m

UTB1 : 3.5 m hors terre végétale et végétation susceptible de recouvrir les toitures.

UTc : 8 m au faîtage

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment ou du faîtage (le cas échéant) à l'aplomb de ce point par rapport au terrain naturel.

► **Exception :**

---

Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU présentant une hauteur supérieure à celle fixée aux alinéas 1 et 2 ci-dessus, leurs extensions pourront être autorisées à la hauteur du bâtiment existant, pour faciliter une bonne intégration architecturale.

Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une hauteur supérieure à celle définie au principe ci-dessus, pourra être admise, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Les équipements collectifs d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles de hauteur.

► **Article UT - 11 : Aspect extérieur**

---

Rappel : 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 »

En règle générale, les constructions respecteront les principes suivants :

UTa :

- ❑ Simplicité et compacité des formes et des volumes
- ❑ Sont interdits tout pastiche d'architecture régionale étrangère, ainsi que les éléments notoirement étrangers à la région.
- ❑ Adaptation au terrain naturel : Les buttes, surélévations ou enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) dénaturant le caractère de la zone et ayant un impact paysager fort sont interdits.

UTb :

- ❑ Les constructions et HLL s'inscriront au mieux dans la pente,
- ❑ Dans le sous-secteur UTb1 les toits pourront être végétalisés et s'inscriront visuellement dans la continuité du terrain naturel.

UTc :

- ❑ Les constructions, par leur architecture, leur aspect extérieur, la pente des toits, la teinte des couvertures devront respecter les formes, typologies architecturales et aspect extérieur des constructions à vocation touristique existantes (type « maison bardage bois») afin d'assurer un continuité, une cohérence et une harmonie au site.

## ► Article UT - 12 : Stationnement

---

### ► Principe :

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

## ► Article UT - 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

---

*Définition* : il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espace libre les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts.

Les plantations, sous formes de haies ou d'arbres et d'arbustes isolés, seront composées d'essences à feuilles caduques ou marcescentes. Les thuyas et cyprès, les Lauriers Palmes, les Elaenagus, les Photinias, les Pyracanthas, les Cotonéasters, les bambous sont strictement interdits.

## ► Article UT - 14 : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

---

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## ► Article UT - 15 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

## CHAPITRE 1 : ZONE 1AU

Dispositions réglementaires applicables

### Caractère de la zone

---

Les zones 1AU couvrent divers secteurs agricoles ou naturels de la commune, disposant d'équipements publics existants de capacité suffisante à leur périphérie immédiate, destinés à être urbanisés.

Les constructions y sont autorisées soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, soit dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimum, ses conditions sont précisées zone par zone à l'article 1AU-2.

Ces différentes zones classées 1AU sont destinées à devenir des quartiers d'extension de la commune, à l'identique des zones UC.

Certaines portions de ces zones 1AU ont été classées en zone humide après des études approfondies. Elles sont repérées sur les plans de zonage au titre du (h) de l'article R123-11 du code de l'urbanisme.

Certaines zones sont susceptibles d'être concernées par le projet de PPRI.

Pour les parties de zone concernées, repérées par des hachures dans les plans de zonage, on se référera au règlement du projet de PPRI joint en annexe du présent règlement.

Certains secteurs sont soumis à des **risques naturels** (glissement de terrain, effondrement...). On se référera au plan n°5a des secteurs présentant des risques naturels connus. En fonction de la nature du risque et de son intensité, des recommandations spécifiques existent, elles sont annexées au présent règlement.

### Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

---

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

---

Toute construction ou installation, non interdite à l'article 1 ou non soumise à des conditions particulières à l'article 2, est autorisée.

Rappel :

La démolition de tout ou partie des bâtiments existants devra l'objet d'une demande de permis de démolir. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

#### ► Sont interdites :

---

- ❑ Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole et forestière,
- ❑ Les constructions et installations à vocation de camping-caravaning et d'habitation légère de loisirs,
- ❑ Les constructions et installations à vocation d'activité industrielle, artisanale, d'entrepôt ou commerciale - autres que celles mentionnées à l'article 2
- ❑ Les carrières
- ❑ Les dépôts de véhicules, les dépôts permanents de matériaux

- Toutes les constructions non interdites sont en outre soumises au respect des conditions de l'article 1AU-2
- Dans les zones humides repérées sur les plans de zonage au titre du (h) de l'article R123-11 du code de l'urbanisme toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des **équipements collectifs** d'infrastructure et les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. Toute atteinte à la zone humide devra faire l'objet de compensations conformes aux règles en vigueur (en application du SDAGE).
- Le comblement / remblaiement des dolines est interdit.

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

---

### Sont admises :

---

- Les constructions, extensions, transformations de constructions destinées à des activités économiques à condition :
  - de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat (bruit, poussière, odeur, flux de circulation), Ces nuisances seront particulièrement analysées au regard des bruits susceptibles d'être générés par l'activité et du trafic routier engendré, de ses conséquences sur la vie du quartier.
  - d'être intégrées à un bâtiment d'habitation et de ne pas dépasser 60 % (consacrés à l'activité économique) de la surface de plancher totale du bâtiment.

Une extension mesurée du volume bâti uniquement dédiée à l'activité peut être acceptée dans la mesure où les surfaces totales dédiées à l'activité ne dépassent pas 60 % des surfaces de l'ensemble immobilier étendu et dans la mesure où cette extension s'intègre parfaitement aux paysages environnants et au bâtiment principal.

Toutefois, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées (non interdites à l'article 1AU-1) et celles admises sous conditions particulières ci-dessus, sont également soumises aux conditions générales ci-après :

- Ne pas compromettre la mise en œuvre des principes d'aménagement de la zone dans laquelle elles s'implantent, principes définis ou/et illustrés par les orientations d'aménagement et de programmation,
- Ne pas enclaver de surfaces pouvant recevoir à courts, moyens ou longs termes des constructions,
- Etre desservies par des réseaux de capacité adaptée aux besoins de desserte de la globalité de la zone,

L'urbanisation de ces zones est subordonnée au respect des principes et conditions spécifiques d'aménagement énoncés ci-après et dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### **Conditions spécifiques d'aménagement par secteurs, reprises dans les orientations d'aménagement et de programmation :**

#### Secteur 1AU le bas des cotes :

##### **Conditions d'aménagement :**

L'intégralité de la zone

##### **Densité minimum :**

12 lgt /ha = 4 lgt

#### Secteur 1AU queue du loup :

##### **L'aménagement de ce secteur devra porter sur :**

L'intégralité du secteur

##### **Densité minimum :**

12 logements /ha

### Secteur 1AU les côtes dessous :

***L'aménagement de ce secteur devra porter sur :***

Une superficie minimum de 4 000 m<sup>2</sup> ou le reste de la zone

***Densité minimum :***

12 logements /ha

### Secteur 1AU Route de la Source :

***L'aménagement de ce secteur devra porter sur :***

Une superficie minimum de 3 000 m<sup>2</sup> ou le reste de la zone

***Densité minimum :***

12 logements /ha

Rappel : cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

## **Section 2 – Conditions de l'occupation du sol**

---

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

---

#### **▶ Accès**

---

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

Les accès sur voies publiques seront implantés pour assurer la sécurité des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie routière départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

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

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

#### **▶ Voirie**

---

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante, ayant les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées :

- ▣ aux usages qu'elle supporte,
- ▣ aux opérations qu'elle dessert,
- ▣ au fonctionnement des services publics, notamment en période hivernale.

Elles seront conçues, de manière à assurer des déplacements doux en toute sécurité. Les voies mixtes partagées seront privilégiées.

Les voies en impasse ne sont autorisées que lorsqu'aucune possibilité de bouclage de la voirie n'est envisageable ou lorsque le bouclage ne peut être envisagé que sur le long terme. Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.



**Secteur 1AU le bas des cotes :**

L'accès se fera depuis la rue du 3<sup>ème</sup> RTA

**Secteur 1AU les côtes dessous :**

Ce secteur sera desservi depuis l'impasse de la queue au loup et depuis la rue des côtes. La voirie interne pourra assurer à terme une connexion entre les deux rues mentionnées.

**Secteur 1AU Route de la Source :**

Ce secteur sera desservi depuis la route de la Source du Doubs, la possibilité d'une connexion avec la rue de Beauregard sera préservée.

**► Déchets ménagers**

---

En l'absence de système de gestion collective des déchets chaque logement devra disposer d'un local (pouvant être commun aux différents logements d'un même immeuble) ou d'un emplacement permettant de soustraire les bacs aux vues depuis les espaces publics.

**► Article 1AU - 4 : Desserte par les réseaux**

---

**► Eau potable**

---

Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**► Assainissement**

---

Dans les secteurs d'assainissement collectif définis par le Schéma Directeur d'Assainissement, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux normes en vigueur. Les constructions situées dans les secteurs ne pouvant être raccordés ou dont le raccordement n'est pas envisagé à court terme au réseau collectif d'assainissement, devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

**► Eaux pluviales**

---

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible. Le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être accepté que dans la mesure où aucune autre solution n'est techniquement possible.

**► Electricité, téléphone et télédiffusion**

---

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

*Rappel*: toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

**► Article 1AU - 5 : Caractéristiques des terrains**

---

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

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

---

**Définition** : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

### ► Principe :

---

Les constructions s'implanteront de manière à concilier les enjeux suivants :

- Profiter au mieux de l'ensoleillement naturel : au plus près de la voie lorsque celle-ci dessert la parcelle par le nord – avec un recul souhaitable lorsque la parcelle est desservie par le sud.
- Limiter les longueurs des accès
- Créer des ordonnancements et des formes urbaines cohérentes (sur un même côté de rue et dans une portion cohérente, l'implantation des constructions devra respecter un même ordonnancement)

Des reculs spécifiques pourront être imposés pour des motifs de composition d'ensemble, de sécurité routière, de déneigement.

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

---

### Principe :

---

Les constructions pourront s'implanter sur limite séparative :

- dans le cadre d'une continuité du tissu bâti,
- en cas d'appui sur un bâtiment existant (et implanté sur la limite avec la parcelle contigüe)
- ou en cas de constructions jumelées ;

ou devront s'implanter avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points  $D=h/2$  sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone présentant un parti d'aménagement urbain et architectural affirmé d'autres principes d'implantation pourront être autorisés.

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

---

Les constructions et installations s'implanteront librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## ► Article 1AU - 9 : Emprise au sol

---

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## ► Article 1AU - 10 : Hauteur maximale des constructions

---

### ► Principe :

---

Le nombre de niveaux maximum est fixé à R+1+c, la hauteur (mesurée en tout point du faîtage ou de l'acrotère à l'aplomb de ce point par rapport au terrain naturel) ne pourra dépasser 12 m au faîtage et 8 m à l'acrotère.

## ► Exception :

---

Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux équipements collectif ou au fonctionnement des services publics, une hauteur supérieure à celle définie au principe ci-dessus, pourra être admise, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Les équipements collectifs d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles de hauteur.

## ► Article 1AU - 11 : Aspect extérieur

---

Rappel : 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 »

En règle générale, les constructions respecteront les principes suivants :

Simplicité et compacité des formes et des volumes

**Harmonie des couleurs** en se référant aux couleurs du bâti traditionnel, enduits traditionnels ton sable, bardages gris, gris bleutés, bois brut vieilli...

Sont interdits tout pastiche d'architecture régionale, ainsi que les éléments notoirement étrangers à la région.

**Adaptation au terrain naturel** : Les buttes, surélévations ou enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) dénaturant le caractère de la zone et ayant un impact paysager fort sont interdits.

Les constructions respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toitures, percements, teintes et matériaux.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, leur éclairage, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

## ► Toiture

---

- Les toitures présenteront deux pans joints au faîtage (les ½ ou ¼ de croupes ou pans coupés sont autorisés). Un toit à pan unique peut être autorisé s'il vient en appui d'un mur existant, dans le cas d'une annexe accolée à un bâtiment principal.
- La pente s'harmonisera avec la pente des toitures des constructions traditionnelles.
- Les toits terrasses peuvent être autorisés dans les cas de toiture terrasse située à l'arrière du bâtiment et donc peu ou pas visible depuis la principale voirie de desserte et :
  - accessible depuis les parties habitables
  - et / ou permettant une meilleure liaison entre des volumes bâtis différents,
  - ou en continuité du terrain naturel,
  - ou entre une construction et le terrain naturel.
- Les panneaux photovoltaïques ou thermiques s'inscriront dans la pente du toit sur lequel ils s'implanteront.
- L'axe de la toiture principale sera orienté suivant la direction dominante du secteur ou les indications portées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

## ► Façades

---

- ❑ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- ❑ La teinte blanche est interdite sur les façades, elle ne peut être utilisée que sur des éléments ne représentant que de très faibles surfaces (éléments d'ornements, corniches, encadrements de baies....)
- ❑ Les teintes des enduits et des menuiseries s'harmoniseront avec les teintes du bâti traditionnel.

## ► Exception :

---

D'autres principes peuvent être admis uniquement sur les éléments suivants :

- ❑ Toit terrasses s'ils s'intègrent dans l'architecture générale de la construction
- ❑ Toits courbes s'ils s'intègrent dans l'architecture générale de la construction
- ❑ Toits à pan unique et ou à faible pente dans le cadre de toitures végétalisées ...

dans la mesure où ces principes ont pour finalité :

- ❑ D'effacer la construction et de réduire sa visibilité dans les paysages
- ❑ De préserver un point de vue
- ❑ D'assurer un dialogue, une continuité entre la topographie naturelle, les paysages et la construction.
- ❑ D'affirmer une volonté d'identification (démarcation) par rapport aux volumes des toitures environnantes, uniquement en cas de construction de bâtiments publics.

ou dans la mesure où l'opération d'aménagement d'ensemble repose sur un parti d'aménagement urbain et architectural affirmé

- ❑ proposant des réalisations contemporaines, et
- ❑ assurant une bonne intégration des constructions dans les paysages environnants et
- ❑ offrant une homogénéité d'aspect des futures constructions au moins sur une partie significative du secteur à aménager.

## ► Clôtures

---

Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

### ***Limites avec le domaine public :***

Les clôtures ne sont pas recommandées.

La clôture sera composée d'un mur bahut ou muret ne pouvant dépasser 0.50 m. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une grille. L'ensemble ne pourra dépasser 1.8 m.

La clôture peut être doublée d'une haie. On veillera alors à utiliser des essences locales à feuilles caduques ou marcescentes. La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 1.8 m.

### ***Limites séparatives :***

La clôture pourra être constituée d'un muret ne dépassant pas 0.7 m ce muret pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'une grille, d'un grillage, il pourra être doublé d'une haie vive. Des dispositifs brise-vue en matériaux d'aspect naturel seront tolérés sur une longueur maximale de 4 m à partir du nu de la façade.

L'ensemble ne pourra pas dépasser 2 m de hauteur.

## ► Article 1AU - 12 : Stationnement

---

### ► Principe :

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières ou à proximité (75 m maximum).

### ► Modalités de mise en œuvre :

---

Il sera exigé pour le moins :

- 2 places non couvertes par logement
- 1 place par logement dans les espaces communs

Autres occupations : le nombre de places correspondra aux besoins engendrés par l'activité

### ► Exceptions :

---

L'article L123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

## ► Article 1AU - 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

---

*Définition* : il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espace libre les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts.

De manière générale, les espaces libres seront traités en espace vert régulièrement entretenus.

### ► Imperméabilisation des sols

---

A l'exception des terrasses extérieures et des espaces strictement nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, pour lesquels, la mise en place de systèmes et matériaux drainant est vivement encouragée, l'imperméabilisation des espaces libres est interdite.

### ► Haies et plantations d'ornement :

---

Les plantations, sous formes de haies ou d'arbres et d'arbustes isolés, seront composées d'essences à feuilles caduques ou marcescentes. Les thuyas et cyprès, les Lauriers Palmes, les Elaeagnus, les Photinias, les Pyracanthas, les Cotonéasters, les bambous sont strictement interdits.

## ► Article 1AU - 14 : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

---

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## ► Article 1AU - 15 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

## CHAPITRE 2 - ZONE 2AU

Dispositions réglementaires applicables

### **Caractère de la zone**

---

Les zones 2AU couvre des secteurs agricoles de la Commune ne disposant pas des équipements publics existants de capacité suffisante à sa périphérie immédiate.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU est conditionnée au renforcement des équipements publics en périphérie immédiate de la zone, ces derniers devront être suffisants pour desservir l'intégralité de la zone.

La zone 2AU est concernée par le projet de PPRI.

Pour les parties de zone concernées, repérées par des hachures dans les plans de zonage, on se référera au règlement du projet de PPRI joint en annexe du présent règlement.

Certains secteurs sont soumis à des **risques naturels** (glissement de terrain, effondrement...). On se référera au plan n°5a des secteurs présentant des risques naturels connus. En fonction de la nature du risque et de son intensité, des recommandations spécifiques existent, elles sont annexées au présent règlement.

### **Section I – nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

#### **► ARTICLE 2 AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Il sera fait application de l'article 1AU-1

#### **► ARTICLE 2 AU - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

##### **Sont admises :**

---

- Les constructions, extensions, transformations de constructions destinées à des activités économiques à condition :
  - de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat (bruit, poussière, odeur, flux de circulation), Ces nuisances seront particulièrement analysées au regard des bruits susceptibles d'être générés par l'activité et du trafic routier engendré, de ses conséquences sur la vie du quartier.
  - d'être intégrées à un bâtiment d'habitation et de ne pas dépasser 60 % (consacrés à l'activité économique) de la surface de plancher totale du bâtiment.

Une extension mesurée du volume bâti uniquement dédiée à l'activité peut être acceptée dans la mesure où les surfaces totales dédiées à l'activité ne dépassent pas 60 % des surfaces de l'ensemble immobilier étendu et dans la mesure où cette extension s'intègre parfaitement aux paysages environnants et au bâtiment principal.

Toutefois, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées (non interdites à l'article 2AU-1) et celles admises sous conditions particulières ci-dessus, sont également soumises aux conditions générales ci-après :

- Ne pas compromettre la mise en œuvre des principes d'aménagement de la zone dans laquelle elles s'implantent, principes définis ou/et illustrés par les orientations d'aménagement et de programmation,
- Ne pas enclaver de surfaces pouvant recevoir à courts, moyens ou longs termes des constructions,
- Etre desservies par des réseaux de capacité adaptée aux besoins de desserte de la globalité de la zone,

L'urbanisation de ces zones est subordonnée au respect des principes et conditions spécifiques d'aménagement énoncés ci-après et dans les orientations d'aménagement et de programmation.

**Conditions spécifiques d'aménagement par secteurs, reprises dans les orientations d'aménagement et de programmation :**

Secteur 2AU partie de la place :

**L'aménagement de ce secteur devra porter sur :**

Une superficie minimum de 4 000 m<sup>2</sup> ou le reste de la zone

**Densité minimum**

12 logements /ha

**Logements aidés :**

30 % des logements devront être aidés, de manière à atteindre l'objectif de réalisation de 11 logements au minimum sur la zone : logements conventionnés (très social, social, intermédiaire) que ce soit en locatif ou en accession.

Le pourcentage minimum sera appliqué par opération (tranches). Cependant dans la mesure le nombre de 11 logements aidés aura été atteint à l'issue de la réalisation d'une ou plusieurs tranches, les tranches suivantes pourront s'affranchir de cette obligation.

Secteur 2AU Route de la Source :

**L'aménagement de ce secteur devra porter sur :**

Une superficie minimum de 3 000 m<sup>2</sup> ou le reste de la zone

**Densité minimum :**

12 logements /ha

Rappel: cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

## **Section 2 – Conditions de l'occupation du sol**

---

### **► Article 2AU-3 : Accès et voirie**

---

#### **► Accès**

---

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

Les accès sur voies publiques seront implantés pour assurer la sécurité des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie routière départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

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

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

#### **► Voirie**

---

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante, ayant les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées :

- aux usages qu'elle supporte,

- ❑ aux opérations qu'elle dessert,
- ❑ au fonctionnement des services publics, notamment en période hivernale.

Elles seront conçues, de manière à assurer des déplacements doux en toute sécurité. Les voies mixtes partagées seront privilégiées.

Les voies en impasse ne sont autorisées que lorsqu'aucune possibilité de bouclage de la voirie n'est envisageable ou lorsque le bouclage ne peut être envisagé que sur le long terme. Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

***Secteur 2AU partie de la place :***

Ce secteur sera desservi depuis la rue de Saint Simon et depuis la rue du Pont Lazare. La voirie interne assurera à terme une connexion entre les deux rues mentionnées. Les voies en impasse sont interdites, le bouclage sera systématiquement recherché. Cependant dans le cadre de l'aménagement en différentes phases, des voies en impasse aménagées avec des aires de retournement sont autorisées.

Un cheminement piéton sera aménagé de manière à rejoindre l'emplacement réservé n°1. Ce cheminement pourra être assuré par le réseau de voies mixtes partagées si celui présente un parcours assez direct entre les deux entités.

***Secteur 2AU Route de la Source :***

Ce secteur sera desservi depuis la route de la Source du Doubs, et depuis la rue de Beauregard. Une connexion entre les 2 rues sera aménagée.

**► Articles 2AU-4 à 2AU-16**

---

Il sera fait application des articles 1AU-4 à 1AU-15



# TITRE 4 - ZONES A ET N

## CHAPITRE 1 : ZONE A

Dispositions réglementaires applicables

### Caractère de la zone

---

La zone A est une zone réservée à l'activité agricole.

Elle recouvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique des terres agricoles.

Des activités de loisirs et sportives, estivales ou hivernales, compatibles ou complémentaires avec l'activité agricole s'y pratiquent. Des travaux et équipements légers liés à ces pratiques doivent y être autorisés (sentiers pédestres, chemins cyclables, pistes de ski...)

Certaines activités complémentaires aux exploitations agricoles peuvent être autorisées, telles que accueil touristique, campings à la ferme, gîtes ruraux, commercialisation de produits etc...

Elle comprend

- Des secteurs Ahab correspondant aux habitations isolées en secteur agricole
- un secteur As correspondant aux pistes de ski de descente et leurs abords immédiats
- Des secteurs Azh correspondant aux zones humides en secteur agricole.

En application du (c) de l'article R123-11 du code de l'urbanisme, des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées sont repérés dans les plans de zonage.

Des bâtiments traditionnels présentant un intérêt patrimonial et architectural sont repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, ils font l'objet de prescriptions spécifiques à l'article A-11.

Un guide pour l'insertion des bâtiments agricoles dans l'environnement est joint en annexe du règlement.

La zone A est concernée par le projet de PPRI.

Pour les parties de zone concernées, repérées par des hachures dans les plans de zonage, on se référera au règlement du projet de PPRI joint en annexe du présent règlement.

Certains secteurs sont soumis à des **risques naturels** (glissement de terrain, effondrement...). On se référera au plan n°5a des secteurs présentant des risques naturels connus. En fonction de la nature du risque et de son intensité, des recommandations spécifiques existent, elles sont annexées au présent règlement.

### Section I – nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

---

Toute construction ou installation, non interdite à l'article 1, ou non soumise à des conditions particulières à l'article 2, est autorisée.

**Rappel :** l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

#### Article A-1 : occupations et utilisations du sol interdites

---

► Sont interdites :

---

- Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autres qu'agricoles sont interdites, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A-2,
- Dans les secteurs Azh et As toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A-2.
- Les centrales photovoltaïques sont interdites.
- Le comblement / remblaiement des dolines est interdit.

## Article A-2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

### ► Sont admis :

---

#### ***Dans la zone A hors secteurs***

- Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, compatibles avec l'activité agricole.
- Les occupations et utilisations du sol à usage d'activité autres qu'agricoles sous réserve de constituer **une activité annexe nécessaire et complémentaire à l'activité agricole**, telle que :
  - mise en valeur de ressources locales d'énergie (éolien - autoproduction / bois : séchage), plateforme de compostage, recyclage de matières naturelles ... à condition de ne pas compromettre l'activité agricole, de ne pas porter atteinte aux terres de bonne qualité et à la capacité de production du secteur agricole et de s'implanter à proximité des bâtiments de l'exploitation.
  - ferme-auberge dans les bâtiments d'exploitation existants en tant que lieu de restauration aménagé sur le site de l'exploitation agricole en activité, avec de la main d'œuvre travaillant sur l'exploitation : la majorité des produits proposés doit provenir de l'exploitation agricole.
  - locaux de vente de produits issus de l'exploitation, aménagés dans les bâtiments d'exploitation existants,
  - chambres d'hôtes ou gîtes dans les bâtiments existants de l'exploitation en activité
  - camping à la ferme sur le site de l'exploitation en activité
- Les constructions à usage d'habitation liées et strictement indispensables à l'activité des exploitations agricoles, à condition qu'elles s'implantent dans un rayon de 50 m autour du siège principal de l'exploitation, dans la limite d'une construction par exploitant, sous réserve de la capacité des équipements publics.  
 Une implantation à une distance raisonnablement supérieure à 50 m du siège principal de l'exploitation pourra être acceptée exceptionnellement et pour des motifs de topographie, d'accès, de milieu naturel d'intérêt (zone humide...).

#### ***Dans les secteurs repérés dans les plans de zonage au titre du (c) de l'article R123-11***

- les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées

#### ***Dans les secteurs Ahab exclusivement :***

- Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, compatibles avec l'activité agricole.
- La transformation, l'extension mesurée dans la limite de 30 % des surfaces de plancher existantes à l'approbation du PLU (les annexes accolées sont des extensions), le changement de destination (hors activités industrielles) - des constructions existantes.  
 Sous réserve de la capacité des équipements publics (ou de la possibilité de pallier à leur carence dans le respect des normes en vigueur), et de la compatibilité avec la protection des espaces et des exploitations agricoles.

- Densité maximum : dans la mesure où aucune construction nouvelle n'est autorisée en dehors d'équipements collectifs ou de constructions agricoles aucune densité n'est imposée.

#### ***Dans le secteur As :***

- Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, compatibles avec l'activité agricole.
- Les constructions et installations liées à la pratique **d'activités de loisirs, hivernales ou estivales** (randonnée, ski de fond et alpins ....), dans la mesure où elles ne portent pas atteinte de manière conséquente au caractère agricole des lieux :
  - Remontées mécaniques (et constructions ou installations nécessaires à leur fonctionnement)
  - Constructions et Installations nécessaires à la production de neige de culture
  - Autres installations et constructions liées à la diversification des pratiques sportives et ludiques (luge, VTT, Biathlon....)
  - Affouillements et exhaussements de sol

#### ***Dans les secteurs Azh :***

- Les **équipements collectifs** d'infrastructure et les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. Toute atteinte à la zone humide devra faire l'objet de compensations conformes aux règles en vigueur (en application du SDAGE).

**Rappel :** cependant toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2, notamment, par exemple, en cas de réalisation lourde, dans des secteurs de forte pente.

## **Section II – conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article A-3 – accès et voirie**

---

#### **▶ Accès**

---

Dans le but de favoriser la sécurité des usagers, des prescriptions spéciales pourront être imposées lors de toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, visant notamment à limiter le dénivelé des accès par rapport aux voies, à assurer la visibilité des manœuvres d'accès à la voie, à faciliter le déneigement et l'approche des constructions par les secours, etc...

Les accès sur voies publiques seront implantés pour assurer la sécurité des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie routière départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

#### **▶ Voirie**

---

Les voiries seront conçues notamment pour assurer leur rôle sans difficulté particulière en période hivernale.

### **Article A-4 – desserte par les réseaux**

---

#### **▶ Eau potable**

---

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans la mesure où l'occupation du bâtiment l'exige. La récupération, le stockage et la réutilisation d'eaux de pluie ou

d'autres sources, peuvent dans certains cas, pallier à un raccordement au réseau public, moyennant le respect des normes en vigueur.

#### ► **Assainissement**

---

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe à proximité, ou assainie individuellement conformément aux normes en vigueur.

#### ► **Eaux pluviales**

---

Les eaux pluviales seront recueillies si nécessaire, et infiltrées sur le terrain autant que possible.

#### ► **Electricité, téléphone et télédiffusion**

---

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain autant que possible.

**Rappel :** toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

### **Article A-5 – caractéristiques des terrains**

---

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

### **Article A-6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Définition : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale. Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

#### ► **Principe :**

---

Les constructions et installations s'implanteront avec un recul minimal de 5 m des voies et emprises publiques.

#### ► **Exception :**

---

En cas de constructions préexistantes à l'approbation du PLU, implantées différemment et afin de respecter l'ordonnancement ainsi existant ou la continuité architecturale, comme en cas de fortes pentes, de carrefours, de virages ou de configuration particulière des lieux, une autre implantation que celle définie ci-dessus pourra être exigée/acceptée, dans un but de sécurité, de fonctionnalité, d'harmonie architecturale ou d'intégration paysagère.

### **Article A-7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

#### ► **Principe :**

---

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Les équipements collectifs d'infrastructure pourront s'implanter librement.

## **Article A-8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

### **► Principe :**

---

Les constructions et installations s'implanteront librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## **Article A-9 – emprise au sol**

---

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## **Article A-10 – hauteur maximale des constructions**

---

### **► Principe :**

---

La hauteur maximale hors tout des constructions et installations en tout point par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point est de **15 m**.

Des hauteurs supérieures pourront être admises pour les constructions et installations suivantes

- ❑ Installation technique liée à une exploitation agricole
- ❑ Constructions et installations nécessaires à la mise en œuvre et à l'exploitation de ressources locales d'énergies renouvelables (éoliens ...).
- ❑ Constructions et installations nécessaires aux services d'utilité publique (transport d'électricité...)

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées :

Le nombre de niveaux maximum est fixé à R+1+c, la hauteur (mesurée en tout point du faîtage ou de l'acrotère à l'aplomb de ce point par rapport au terrain naturel) ne pourra dépasser 11 m au faitage et 7 m à l'acrotère.

### ***Dans les secteurs Ahab :***

Les extensions autorisées des constructions existantes ne pourront dépasser la hauteur de celles-ci.

## **Article A-11 – aspect extérieur**

---

Rappel : 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 »

Pour une meilleure insertion des constructions et installations à vocation d'activités agricoles, on veillera à :

- ❑ Intégrer le bâtiment dans la topographie du site pour limiter l'impact visuel,
- ❑ Envisager la toiture comme une « 5<sup>ème</sup> façade » du bâtiment, visible depuis les hauteurs,
- ❑ Les teintes trop claires (blanc et blanc cassé), trop vives et brillantes sont interdites.
- ❑ Les teintes seront d'autant plus neutres que la construction sera imposante, privilégier l'aspect bois naturel ou bois vieilli.

Toute intervention sur l'enveloppe – modification de volume, percements, aspect des façades et des toitures des constructions existantes présentant un intérêt patrimonial et architectural et repérées sur les plans de zonages au titre de l'article L123-1-5 III 2° respectera les prescriptions « pour la mise en valeur et la rénovation de l'habitat rural » jointes en annexe.

Un guide pour l'insertion des bâtiments agricoles dans l'environnement est joint en annexe du règlement. Il comporte des recommandations qui pourront être appliquées aux projets d'implantation.

***Dans les secteurs Ahab :***

Les constructions respecteront les dispositions de l'article UA-11.

**Article A-12 – stationnement**

---

**► Principe :**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques ou privées.

**Article A-13 – espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

Sans objet

**► Article A - 14 : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

**► Article A - 15 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

## CHAPITRE 2 - ZONE N

Dispositions réglementaires applicables

### Caractère de la zone

---

La zone N couvre les secteurs naturels et forestier de la commune, à protéger en tant que tels.

Elle comprend notamment la majorité des boisements, des milieux naturels ouverts remarquables, des milieux humides...

La construction y est interdite, à l'exception de quelques bâtiments et installations nécessaires à sa préservation.

Elle comprend des secteurs :

- Ne correspondant à la déchetterie intercommunale.
- Nhab correspondant aux habitations isolées en secteur naturel
- Np destiné à accueillir une aire de stationnement « d'appoint » pour le site touristique de la Source, et à aménager le parking dit des « frontaliers ».
- Nzh correspondant aux zones humides en secteur naturel.

La zone N est concernée par le projet de PPRI.

Pour les parties de zone concernées, repérées par des hachures dans les plans de zonage, on se référera au règlement du projet de PPRI joint en annexe du présent règlement.

Certains secteurs sont soumis à des **risques naturels** (glissement de terrain, effondrement...). On se référera au plan n°5a des secteurs présentant des risques naturels connus. En fonction de la nature du risque et de son intensité, des recommandations spécifiques existent, elles sont annexées au présent règlement.

### Section I – nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

---

Toute construction ou installation, non interdite à l'article 1, ou non soumise à des conditions particulières à l'article 2, est autorisée.

#### Article N-1 : occupations et utilisations du sol interdites

---

- Toutes les constructions et installations, autres que celles admises sous condition à l'article N-2 sont interdites ;
- Le comblement / remblaiement des dolines est interdit.

#### Article N-2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

##### ► Sont admis sous conditions :

---

##### *Dans la zone N :*

- Les équipements collectifs et installations des services publics notamment ceux nécessaires à l'aménagement du territoire, compatibles avec la protection des forêts et des milieux naturels, (ex : voirie et ouvrages liés, captage, traitement et distribution d'eau potable, infrastructure de transport d'électricité ...)

***Dans le secteur Ne :***

- ❑ Les équipements collectifs et les constructions, installations, ouvrages, nécessaires au fonctionnement des services publics, compatibles avec la protection des forêts et des milieux naturels

***Dans les secteurs Nhab :***

- ❑ Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, compatibles avec la préservation des milieux naturels.
- ❑ La transformation, l'extension mesurée dans la limite de 30 % des surfaces de plancher existantes à l'approbation du PLU (les annexes accolées sont des extensions), le changement de destination (hors activités industrielles) - des constructions existantes.  
Sous réserve de la capacité des équipements publics (ou de la possibilité de pallier à leur carence dans le respect des normes en vigueur), et de la compatibilité avec la protection des espaces et des exploitations agricoles.
- ❑ Densité maximum : dans la mesure où aucune construction nouvelle n'est autorisée en dehors d'équipements collectifs, aucune densité n'est imposée.

***Dans les secteurs Np***

- ❑ Les équipements collectifs et installations des services publics
- ❑ Les aires de stationnement

***Dans les secteurs Nzh :***

- ❑ Les **équipements collectifs** d'infrastructure et les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. Toute atteinte à la zone humide devra faire l'objet de compensations conformes aux règles en vigueur (en application du SDAGE).

## **Section II conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article N-3 à N-6**

---

Il sera fait application des articles A-3 à A-6

### **Article N-7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

**► Principe :**

---

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les équipements collectifs d'infrastructure pourront s'implanter librement.



## **Article N-8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

### **► Principe :**

---

Les constructions et installations s'implanteront librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## **Article N-9 – emprise au sol**

---

Il n'est pas imposé de prescription particulière dans les autres zones et secteurs.

## **Article N-10 – hauteur maximale des constructions**

---

### ***Dans les secteurs Nhab :***

Les extensions autorisées des constructions existantes ne pourront dépasser la hauteur de celles-ci.

## **Article N-11 – aspect extérieur**

---

Rappel : 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 »

Dans tous les cas, **toute construction nouvelle** devra s'insérer aux mieux dans les paysages naturels et être la moins impactante possible, par l'insertion dans la topographie, l'utilisation de matériaux et de teintes qui « effacent » la construction.

### ***Dans les secteurs Nhab :***

Les constructions respecteront les dispositions de l'article UA-11.

## **Article N-12 – stationnement**

---

### **► Principe :**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques ou privées.

## **Article N-13 – espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

Dans les secteurs Np, les aires de stationnement seront traitées d'un point de vue paysager. Des matériaux drainants seront utilisés dans la mesure du possible en revêtement de sols.

## **► Article N - 14 : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

**► Article N - 15 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).