



# ARBOUANS

## Plan Local d'Urbanisme MODIFICATION N°2

### REGLEMENT

PLU approuvé le	1 juillet 2010
1ère modification approuvée le	20 février 2013
2 <sup>ème</sup> modification approuvée le	30 novembre 2016

Vu pour être annexé à notre  
délibération du  
30 novembre 2016



Nathalie HUGENSCHMITT

Jean-Claude TYRODE  
14 rue Jodry 25550 BAVANS  
03 81 96 24 96 // 06 82 24 26 41  
[jean-claude.tyrode@orange.fr](mailto:jean-claude.tyrode@orange.fr)



## TABLE DES MATIERES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....	0
TITRE II – ZONES U .....	0
CHAPITRE 1 : ZONE U-a .....	0
CHAPITRE 2 : ZONE U .....	0
CHAPITRE 3 : ZONE U-e .....	0
CHAPITRE 4 : ZONE U-x .....	0
TITRE III – ZONES AU .....	0
CHAPITRE 1 : ZONE AU-x .....	0
CHAPITRE 2 : ZONE 1AU .....	0
CHAPITRE 3 : ZONES 2AU .....	0
TITRE III – ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....	0
ZONE N .....	0

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal d'ARBOUANS, représenté sur les divers plans de zonage.

### **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°- Les articles d'Ordre Public du Règlement National d'Urbanisme : R 111.2, R111-4, R111-15 et R111 21 du Code de l'Urbanisme.

2°- Les servitudes d'utilité publique 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 d'ARBOUANS délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones naturelles et forestières.

#### ZONES URBAINES, DITES « ZONES U » :

- **Zone U-a** : elle couvre le centre multifonctionnel d'ARBOUANS,
- **Zones U** : elles couvrent les extensions du centre, à dominante d'habitat,
- **Zones U-e** : elles couvrent des sites accueillant des équipements publics,
- **Zones U-x** : elles couvrent les sites industriels et d'activités existants,

#### ZONES A URBANISER, DITES « ZONES AU » :

- **Zone AU-x** : elle couvre des secteurs destinés à l'accueil d'activités compatibles avec l'environnement bâti et naturel,
- **Zones 1AU** : elle couvre, le lieudit « Aux Coires » elle comprend un secteur INAi exposé à un risque d'inondation. Le PPRI s'y applique.
- **Zone 2AU** : elle couvre, le lieudit « Les Gros Pierrons » ne bénéficiant pas d'équipements publics en périphérie immédiate,. Cette zone est destinée à l'urbanisation à terme, après évolution du PLU.

#### ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, DITES « ZONES N » :

La **zone N** est une zone de protection des milieux naturels et des forêts.

*NB : Divers secteurs de ces zones sont identifiés comme exposés à des risques d'inondation ; ces secteurs sont indicés « i ». ou par une trame au plan de zonage.*

## ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES

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."* (L. 123-1-9 du Code de l'urbanisme).

2°- *"Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-17, 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 111-18 du Code de l'Urbanisme).

3°- Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements de zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

4°- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.. (article L 111-15 du Code de l'Urbanisme)

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. (cf. article L 111-23 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE 5 : RAPPELS

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-2 et R. 113-1 du code de l'urbanisme.

- Le long des voies classées bruyantes, il sera fait application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 23/11/1998 (A 36 et DPM).

- Archéologie :

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventives – Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, et Décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002 – sont entrées en vigueur.

Conformément à l'article 1 du Décret n° 2002-89, **la saisine du Préfet de région est obligatoire** pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les travaux soumis à autorisation au titre des articles R 442-1, R 442-2 du Code de l'Urbanisme, ou à déclaration au titre des articles R 442-3 du même code, les aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou autorisations d'installation de travaux divers) donneront lieu à une saisine du Préfet de Région lorsqu'elles seront effectuées **dans des zones délimitées par arrêté du Préfet de Région et/ou lorsqu'elles porteront sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes.**

**Outre les saisines obligatoires, de façon transitoire, les dispositions du Décret de 5 février 1986 (désormais abrogé) continuent de s'appliquer jusqu'à la parution des arrêtés de zonages.** On se reportera utilement aux POS (aujourd'hui PLU) et aux Cartes Communales, document d'Urbanisme pour lequel le Service Régional d'Archéologie, dans le cadre des consultations, a été amené à communiquer un certain nombre d'information sur l'état des connaissances sur le patrimoine archéologique – au moment de l'enquête – dans le cadre du porter à connaissance.

Enfin, en application du titre III de la Loi du 27 septembre 1941, validée, réglementant les **découvertes fortuites**, toute découverte de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (adresse postale : 7 rue Charles Nodier, 25043 Besançon Cedex, Tél. 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 par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la Loi n° 80-832 du 15 juillet 1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

- Risques naturels :

Le territoire communal est classé en totalité en zone de sismicité 1 b (aléa faible) supposant le respect de règles parasismiques de construction.

Le territoire communal est classé en partie en zones inondables par le Plan de Prévention des Risques d'inondation du secteur Doubs/Allan approuvé le 27 mai 2005, auquel il convient de se reporter.

Le territoire est également concerné par des risques éventuels de chutes de pierres, à proximité des falaises existantes.

## TITRE II – ZONES U

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme :

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter..

LES ZONES URBAINES SONT :

- **Zone U-a** : elle couvre le centre multifonctionnel d'ARBOUANS,
- **Zones U** : elles couvrent les extensions du centre, à dominante d'habitat,
- **Zones U-e** : elles couvrent des sites accueillant des équipements publics,
- **Zones U-x** : elles couvrent les sites industriels existants.
- **Les secteurs U-i et U-ei** correspondent à des secteurs de ces zones exposés à un risque d'inondation. Le PPRI s'y applique.

## CHAPITRE 1 : ZONE U-a

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone U-a couvre le centre ancien d'ARBOUANS.

Le village traditionnel s'organise autour de quelques rues épousant le pied de coteau.

La typologie de son bâti est marquée par une certaine densité, par des éléments en continuité, et par une implantation proche de la voie, sans réel alignement des façades.

Une majorité des bâtiments est constituée par d'anciens volumes de ferme.

Cette zone centrale présente une dominante d'habitat. Elle accueille également quelques services (écoles notamment), quelques commerces et activités artisanales.

L'objectif est de favoriser une reconquête du centre du village, comme lieu identitaire, autour d'un espace public, par des actions de densification et de réhabilitation douce.

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

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

### **ARTICLE U-a 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole,
- le camping-caravaning,
- les dépôts de vieux matériaux,
- les carrières,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle, commerciale et artisanale, à l'exception de celles admises sous condition à l'article 2,
- les entrepôts commerciaux.

### **ARTICLE U-a 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- les occupations et utilisations du sol à vocation commerciale, artisanale, de services, sous condition d'être compatibles avec l'habitat et intégrées à un bâtiment accueillant également de l'habitat,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.

*Rappel : 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 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation, ou/et, de chutes de pierres, par exemple.*

*En ce qui concerne le risque d'inondation, celui-ci est identifié et réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du secteur Doubs/Allan, approuvé le 27 mai 2005, auquel il convient de se reporter.*

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U-a 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - ACCES**

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 également 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.

#### **2 - VOIRIE**

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

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

### **ARTICLE U-a 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

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

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation doit, soit être raccordée au réseau public d'assainissement, soit à défaut de réseau public, diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement autonome, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les eaux artisanales pourront être refusées ou admises après prétraitement conformément aux règles en vigueur.

#### **3 - EAUX PLUVIALES**

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

#### **4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION**

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

*Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, 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, demeurent applicables.*

## ARTICLE U-a 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

## ARTICLE U-a 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### PRINCIPE :

Les constructions s'implanteront, soit dans le respect de l'ordonnancement des façades pré-existantes, soit, à défaut d'ordonnancement, en recul maximal de 5 m. de l'alignement des voies et emprises publiques.

### EXCEPTIONS :

- a) Lorsqu'il existe une construction pré-existante implantée différemment des principes ci-dessus, dans un souci de perspective monumentale, il pourra être imposé des prescriptions particulières différentes des principes ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- b) Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent des principes ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

## ARTICLE U-a 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### PRINCIPE :

#### - Limites séparatives donnant sur voie :

Aux fins de favoriser à terme une densification progressive et sauvegarder la semi-continuité, les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives donnant sur voie.

En cas de recul par rapport à une limite, ce recul sera d'au moins 3m.

#### - Autres limites :

Les constructions pourront s'implanter librement par rapport aux autres limites séparatives.

*(Fond parcelle)*

### EXCEPTION :

En cas de reconstruction ou en cas d'extension d'un bâtiment préexistant à l'approbation du PLU et ne respectant pas les principes ci-dessus, dans un objectif de bonne intégration architecturale, une implantation différente pourra être imposée.

## ARTICLE U-a 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### PRINCIPE :

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## ARTICLE U-a 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol.

## ARTICLE U-a 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### PRINCIPE :

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R + 3, combles comprises.

### EXCEPTIONS :

Dans le cas de constructions préexistantes présentant un nombre de niveaux supérieurs à celui fixé ci-dessus, dans un but de bonne intégration architecturale, leurs extensions pourront comporter un nombre de niveaux égal, au plus, au nombre de niveaux du bâti préexistant.

Dans le cas de projets nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le principe ci-dessus pourra être écarté, et une hauteur supérieure admise, pour favoriser un projet architectural et urbain qualitatif.

## ARTICLE U-a 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

## ARTICLE U-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 et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

### MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

1 – Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il sera exigé au minima :

- Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

2 – Il sera réalisé à l'arrière du bâti sur rue.

3 – Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées.

### EXCEPTIONS :

a) L'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

b) En cas de réhabilitation ou restauration d'un bâtiment existant, 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 et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

c) Il pourra également être fait application des dispositions de l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme :

*« Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*

*Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.»*

#### **ARTICLE U-a 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

##### Définition :

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

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE U-a 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## CHAPITRE 2 : ZONE U

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

#### CARACTERE DES ZONES D'EXTENSION DU CENTRE :

Les zones U regroupent les différentes extensions urbaines récentes d'ARBOUANS.

Le tissu urbain y est plus ou moins diffus selon les périodes d'urbanisation.

L'ensemble des zones U doit pouvoir être modérément densifié, et accueillir, dans les meilleures conditions fonctionnelles possibles, l'habitat qui est la vocation première de ces zones. Les volumes bâtis mixeront le type pavillonnaire, la maison de ville et le petit collectif.

Cette vocation d'habitat ne saurait cependant exclure les commerces, services, équipements publics ou collectifs utiles au développement de ces quartiers, et plus généralement, d'ARBOUANS.

Cette zone comporte des secteurs U-i, situés au sud de l'ancienne voie ferrée, exposés à un risque éventuel d'inondation, dans lesquels s'applique le PPRI.

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

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

### **ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole,
- le camping-caravaning,
- les dépôts de vieux matériaux,
- les carrières,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle, commerciale et artisanale, à l'exception de celles admises sous condition à l'article 2,
- les entrepôts commerciaux.

### **ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- les occupations et utilisations du sol à vocation commerciale, sous condition d'être compatibles avec l'habitat et intégrées à un bâtiment accueillant également de l'habitat,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.

Dans les secteurs U-i, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux règles du PPRI.

*Rappel : 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 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation, ou/et, de chutes de pierres, par exemple.*

*En ce qui concerne le risque d'inondation, celui-ci est identifié et réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du secteur Doubs/Allan, approuvé le 27 mai 2005, auquel il convient de se reporter.*

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - ACCES**

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 également 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.

#### **2 - VOIRIE**

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

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

### **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

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

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation doit, soit être raccordée au réseau public d'assainissement, soit à défaut de réseau public, diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement autonome, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

#### **3 - EAUX PLUVIALES**

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

#### **4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION**

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

*Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, 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, demeurent applicables.*

### **ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

### **ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **PRINCIPE :**

Les constructions s'implanteront, soit dans le respect de l'ordonnancement des façades pré-existantes, soit, à défaut d'ordonnancement, en recul minimal de 3 m. de l'alignement des voies et emprises publiques.

**EXCEPTION :**

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

**ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****PRINCIPE :**

Les constructions et installations s'implanteront soit sur limites séparatives, soit à 3 m. au moins en retrait de toute limite séparative.

**EXCEPTION :**

En cas de reconstruction ou d'extension de constructions pré-existantes à l'approbation du PLU implantées dans la marge de 0 à 3 m. en recul de la limite, dans le but d'une bonne intégration architecturale, il pourra être imposé une implantation ne respectant pas le recul minimal fixé ci-dessus.

**ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE****PRINCIPE :**

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

**ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL****PRINCIPE :**

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol.

**ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****PRINCIPES :**

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R + 2, combles comprises,

**EXCEPTIONS :**

- a) Dans le cas de constructions pré-existantes présentant un nombre de niveaux supérieurs à celui fixé ci-dessus, dans un but de bonne intégration architecturale, leurs extensions pourront comporter un nombre de niveaux égal, au plus, au nombre de niveaux du bâti pré-existant,
- b) Dans les secteurs U-i, il pourra être imposé de surélever le rez-de-chaussée des constructions pour tenir compte du risque d'inondation, les sous-sols étant interdits.

**ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

*"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des*

*lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

## **ARTICLE U 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 et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

### **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :**

1 – Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il sera exigé au minima :

- Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte,

2 – Un tiers des places de stationnement exigées ci-dessus sera réalisé de manière à rendre ces places directement accessibles depuis la voie de desserte des constructions.

3 – Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées.

Selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

### **EXCEPTIONS :**

- a) L'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux,
- b) En cas de réhabilitation ou restauration d'un bâtiment existant, 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 et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.
- c) Article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme :

*« Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*

*Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »*

### **ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

#### Définition :

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

Une superficie de 30 % des propriétés sera réservée aux espaces libres.

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

En cas de vergers préexistants à l'approbation du PLU et dans la limite des 30 % visés ci-dessus, leurs plantations seront maintenues.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## CHAPITRE 3 : ZONE U-e

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

#### CARACTERE DE LA ZONE U-e :

Les zones U-e accueillent des équipements et services publics.

Situées en partie sud du territoire communal, en jonction avec le Doubs, elles s'étendent pour majeure partie dans des secteurs exposés au risque d'inondation (secteurs « U-ei ») où trouve à s'appliquer le PPRI.

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

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

#### **ARTICLE U-e 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation et utilisation du sol non liée à un équipement ou à un service public est interdite.

#### **ARTICLE U-e 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les secteurs U-ei, les installations et constructions admises sont soumises aux règles du PPRI.

*Rappel : 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 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation, ou/et, de chutes de pierres, par exemple.*

*En ce qui concerne le risque d'inondation, celui-ci est identifié et réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du secteur Doubs/Allan, approuvé le 27 mai 2005, auquel il convient de se reporter.*

## **SECTION II et III - CONDITIONS ET POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est imposé aucune prescription particulière au titre des articles 3, 5, 9, 11, 12 et 14.

### **ARTICLE U-e 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

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

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

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

Les eaux industrielles pourront être refusées ou admises après prétraitement conformément aux règles en vigueur.

#### **3 - EAUX PLUVIALES**

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

#### **4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION**

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

*Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, 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, demeurent applicables.*

### **ARTICLE U-e 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations s'implanteront librement par rapport aux voies et emprises publiques, un recul pouvant cependant être imposé pour des motifs de sécurité ou de salubrité.

### **ARTICLE U-e 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations s'implanteront en retrait d'au moins 3 m. des limites séparatives.

### **ARTICLE U-e 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

### **ARTICLE U-e 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions et installations en tout point par rapport au sol naturel sera de 12 m.

### **ARTICLE U-e 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction et installation, ainsi que des aires de circulation, seront soigneusement traités pour tendre au maintien d'un paysage à dominante végétale.

## CHAPITRE 4 : ZONE U-x

### CHAPITRE 4 : ZONE U-x

#### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

##### CARACTERE DES ZONES U-x :

Plusieurs sites d'activités existants sont regroupés dans des zones U-x.

Le principal site en superficie, au sud-ouest du territoire, est occupé par une partie de la piste de l'aérodrome de MONTBELIARD-COURCELLES.

Deux autres sites plus petits sont insérés à proximité de secteurs d'habitat. Leur développement spatial est limité et pose la problématique de leur compatibilité avec l'habitat tout proche.

A l'échéance du PLU, ces secteurs d'activité doivent cependant être préservés pour assurer un minimum de mixité fonctionnelle en lien avec le bâti.

L'un des sites est concerné par un risque éventuel d'inondation, repéré par un sous-secteur U-x-i, où s'applique le PPRI.

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

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

### **ARTICLE U-X 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- les occupations et utilisations de quelque nature que ce soit à l'exception de celles destinées à des activités industrielles, artisanales ou commerciales, et de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.

### **ARTICLE U-X 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- l'adaptation, le changement de destination pour une destination autorisée dans la zone, la réfection ou l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation préexistantes à l'approbation du PLU,
- les constructions à usage d'habitation, sous condition d'être indispensables au gardiennage et à la sécurité des activités autorisées dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone,
- les constructions et installations publiques, sous condition d'être compatibles avec les activités développées dans la zone,
- les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial, sous condition d'être compatibles avec le bâti avoisinant.

Dans le secteur U-x-i, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux règles du PPRI.

*Rappel : 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 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation, ou/et, de chutes de pierres, par exemple.*

*En ce qui concerne le risque d'inondation, celui-ci est identifié et réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du secteur Doubs/Allan, approuvé le 27 mai 2005, auquel il convient de se reporter.*

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U-x 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - ACCES**

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 également 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.

#### **2 - VOIRIE**

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

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

### **ARTICLE U-x 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

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

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

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

Les eaux industrielles pourront être refusées ou admises après pré-traitement conformément aux règles en vigueur.

#### **3 - EAUX PLUVIALES**

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

#### **4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION**

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

*Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, 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, demeurent applicables.*

### **ARTICLE U-x 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

### **ARTICLE U-x 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **PRINCIPE :**

Aux fins de constituer un front bâti le long des voies, les constructions et installations s'implanteront en recul de 3 à 5 m. de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, toute voie privée ouverte à la circulation générale étant assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.

**EXCEPTIONS :**

- a) En cas de constructions ou d'installations susceptibles de créer des nuisances pour l'habitat, ou en cas de risques liés à ces constructions ou installations pour la sécurité des usagers des voies, espaces publics ou bâti avoisinant, ce recul pourra être augmenté.
- b) En cas de constructions ou installations préexistantes à l'approbation du PLU, ne respectant pas le recul imposé ci-dessus, pour des motifs d'intégration architecturale, un recul identique à celui du bâtiment préexistant pourra être admis.

**ARTICLE U-x 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****PRINCIPE :**

Les constructions et installations à vocation industrielle, artisanale ou commerciale, respecteront un recul de 5 m. au moins par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE U-x 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE****PRINCIPE :**

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété, sauf à respecter un recul minimal lié à des motifs de sécurité.

**ARTICLE U-x 9 - EMPRISE AU SOL****PRINCIPE :**

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol.

**ARTICLE U-x 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****PRINCIPE :**

La hauteur des constructions et installations admises ne pourra excéder 12 m. mesurés en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

**EXCEPTION :**

Les éléments techniques et fonctionnels, comme silos, cheminées, tours de refroidissement, etc..., ne sont pas soumis à la règle de hauteur ci-dessus, sous réserve de leur intégration dans le paysage, par leurs formes, les matériaux employés, les couleurs, etc.....

**ARTICLE U-x 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

## ARTICLE U-x 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 et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

### MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées.

## ARTICLE U-x 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### Définition :

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

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

### ARTICLE U-x 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## TITRE III – ZONES AU

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme :

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

LES ZONES A URBANISER SONT :

- **Zones AU-x** : elles couvrent des secteurs situés au cœur des zones urbanisées et, ont pour destination dominante l'accueil d'activités,
- **Zone 1AU** : elle couvre le lieu-dit « Aux Coires ».
- **Zone 2AU** : elle couvre le lieudit « Les Gros Pierrons » ne bénéficiant pas d'équipements publics en périphérie immédiate. Elle est inconstructible dans l'immédiat et pourra être ouverte à l'urbanisation par évolution du PLU.

## CHAPITRE 1 : ZONE AU-x

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

#### CARACTERE DE LA ZONE AU-x

La zone AU-x est un secteur à urbaniser, pour l'accueil d'activités artisanales ou commerciales.

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

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

#### **ARTICLE AU-X 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- les occupations et utilisations de quelque nature que ce soit à l'exception de celles destinées à des activités artisanales ou commerciales, et de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.

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

Sont admis :

- les constructions à usage artisanal ou commercial, sous condition d'être compatibles avec le bâti avoisinant,
- les constructions à usage d'habitation, sous condition d'être indispensables au gardiennage et à la sécurité des activités autorisées dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone,
- les constructions et installations publiques, sous condition d'être compatibles avec les activités développées dans la zone,
- toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus et celles visées aux tirets ci-dessus, sous condition de ne pas compromettre les principes de maillage des voies et réseaux prévus aux Orientations d'Aménagement pour chaque zone, de ne pas enclaver des parties de zone, de s'harmoniser au

mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent, et d'être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone.

*Rappel : 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 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation, ou/et, de chutes de pierres, par exemple.*

*En ce qui concerne le risque d'inondation, celui-ci est identifié et réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du secteur Doubs/Allan, approuvé le 27 mai 2005, auquel il convient de se reporter.*

## **SECTION II et III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMUM DE L'UTILISATION DU SOL**

Il sera fait application des articles U-x 3 à U-x 14 du chapitre 4 du Titre II du présent règlement.

## CHAPITRE 2 : ZONE 1AU

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

#### CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU porte sur des terrains comportant un ancien site industriel qui sera démoli prochainement.

Elle comporte un secteur 1AU-i, situé au sud de l'ancienne voie ferrée, exposé à un risque éventuel d'inondation, dans lequel s'applique le PPRI.

Sa vocation prévue était la réutilisation de l'ancien site industriel pour y accueillir quelques activités artisanales, des services publics, des commerces, ou des activités de services de santé ; ainsi que de l'habitat collectif.

Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dont les principes devront être respectés ainsi que le phasage en deux tranches.

Les terrains actuellement non construits sont destinés principalement à de l'habitat sous différentes formes selon les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le but de parvenir à la réalisation de ces dernières, elles ont valeur réglementaire.

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

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

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

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle, commerciale et artisanale, à l'exception de celles admises sous condition à l'article 2,
- les entrepôts.

#### **ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- dans la partie destinée à l'habitat individuel dans l'orientation d'aménagement, en plus de l'habitat, les occupations et utilisations du sol à vocation commerciale, sous condition d'être compatibles avec l'habitat et intégrées à un bâtiment accueillant également de l'habitat,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.

Dans la partie occupée par l'usine avant sa démolition et plus généralement dans le secteur « pavillonnaire et semi-collectif », ainsi que dans le secteur d'habitat « semi-collectif et collectif », les activités commerciales et artisanales sont autorisées ainsi que les équipements publics et de service.

Dans les secteurs 1AU-i, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux règles du PPRI.

*Rappel : 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 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation, ou/et, de chutes de pierres, par exemple.*

*En ce qui concerne le risque d'inondation, celui-ci est identifié et réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du secteur Doubs/Allan, approuvé le 27 mai 2005, auquel il convient de se reporter.*

## **SECTION II et III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMUM DE L'UTILISATION DU SOL**

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1 - ACCES**

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.

##### **2 - VOIRIE**

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

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

A l'extrémité des voies en impasse des aires de stationnement devront être aménagées pour répondre aux besoins des occupants de ces voies ; un conteneur à poubelle ou un conteneur à déchets de préférence enterré devra être installé.

#### **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - EAU POTABLE**

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

##### **2 - ASSAINISSEMENT**

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

##### **3 - EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain en application du règlement du service des eaux de l'agglomération.

##### **4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION**

Les réseaux et branchements doivent être réalisés en souterrain.

*Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, 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, demeurent applicables.*

#### **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible.

#### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront, en recul minimal de 3 m. de l'alignement des voies et emprises publiques.

##### **EXCEPTION :**

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes etc.), pour

des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations s'implanteront soit sur limites séparatives, soit à 3 m. au moins en retrait de toute limite séparative.

##### **EXCEPTION :**

Dans le cas de projets simultanés de part et d'autre d'une même limite ou dans les parties de projet d'ensemble définies dans les OAP pour recevoir de l'habitat accolé ou en bande ainsi que de petits volumes comprenant par exemple 4 logements disposant d'un petit espace privatif en pied de bâtiment, les constructions pourront être implantées en limite séparative.

#### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol.

#### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les OAP définissent des secteurs dans lesquels sont imposées des hauteurs maximum particulières :

Dans le secteur d'habitat individuel la hauteur est limitée à R+1 plus un niveau sous combles.

Le long de la rue du Stade la hauteur des constructions et installations admises (les carrés de l'habitat) ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R + 2, plus un niveau sous combles.

##### **RAPPEL :**

Dans les secteurs soumis au PPRi, il pourra être imposé de surélever le rez-de-chaussée des constructions pour tenir compte du risque d'inondation, les sous-sols y étant interdits.

#### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les dispositions de l'article R 111-27 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.*

#### **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.

Selon les besoins estimés pour une occupation particulière des constructions, des places complémentaires pourront être exigées.

##### **EXCEPTIONS :**

En application de l'article L151-35 « *il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.*

*Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.*

*Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat. »*

*(Article L151-34*

*Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :*

*1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;*

*2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;*

*3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.)*

### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les propriétés situées au nord des voies orientées est-ouest devront présenter un alignement d'arbres de haute tige à feuillage caduc plantés en retrait de la limite de 0.50m afin de respecter les OAP , ceci pour constituer un alignement utile préservant de la chaleur en été et laissant passer les rayons du soleil en hiver, répondant aux principes d'un éco-quartier.

Afin de respecter l'esprit d'un quartier Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## CHAPITRE 3 : ZONES 2AU

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

#### CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU couvre un ensemble de terrains situés au nord-est du territoire communal. La falaise et le coteau délimitant le fond de vallée séparent ce site du reste du village. L'autoroute accentue encore cette coupure.

Ce site est en lien avec l'urbanisation des territoires communaux voisins mais ne bénéficie pas des réseaux à sa périphérie immédiate.

Sa vocation à terme ne saurait être l'habitat : un tel quartier d'habitat se trouverait isolé du cœur du village, et même des quartiers d'habitat des communes voisines.

Sa vocation à s'urbaniser à terme est certaine, mais sa destination reste à déterminer.

Aussi, cette zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'après évolution du contenu du PLU.

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

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des équipements publics nécessaires à l'aménagement du territoire (communal, intercommunal, etc...) et à l'exception de l'aménagement, de l'entretien et d'extensions très mesurées des bâtiments préexistants, sans changement de destination et sous réserve de ne pas compromettre toutes possibilités d'aménager à terme ces sites.

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

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

*Rappel : 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 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation, ou/et, de chutes de pierres, par exemple.*

#### SECTION II et III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMUM DE L'UTILISATION DU SOL

Sans objet

## TITRE III – ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

<p><b>CHAPITRE UNIQUE</b></p> <p><b>ZONE N</b></p>
--

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

### **CARACTERE DE LA ZONE N**

La zone N couvre des secteurs de la commune, peu ou non équipés, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N est une zone de protection stricte. Elle comporte deux secteurs Ni, exposés aux risques d'inondation et couverts par le PPRI.

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

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

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

En zone N, sont uniquement admis les équipements, les constructions et installations publiques compatibles avec la protection de la zone.

*Rappel : 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 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation, ou/et, de chutes de pierres, par exemple.*

*En ce qui concerne le risque d'inondation, celui-ci est identifié et réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du secteur Doubs/Allan, approuvé le 27 mai 2005, auquel il convient de se reporter.*

## **SECTION II et III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Il sera fait application des articles 3 à 13 de la zone U-e, en tant que de besoin.