

COMMUNE DE

OSSELLE-ROUTELE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4. REGLEMENT

Pièce écrite

*Pièce n° 4.1.*

Arrêté par délibération du Conseil Communautaire  
le 02 mars 2020

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire  
le 28 juin 2021

**INITIATIVE Aménagement et Développement**

Adresse : 4, passage Jules DIDIER 70000 VESOUL - Fax : 03.84.75.31.69.



initiative

Tel : 03. 84. 75. 46. 47 - e-mail : initiativead@orange.fr

Tél : 03. 81. 83. 53. 29 - e-mail : initiativead25@orange.fr

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

## SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	1
MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT.....	2
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES. ....	12
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER. ....	28
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	29
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES. ....	33
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A. ....	34
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES. ....	39
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N. ....	40
VOCATION DE LA ZONE .....	40

# SOMMAIRE

## MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT.

La pièce écrite du règlement d'urbanisme est divisée en cinq parties :

- TITRE I -** Dispositions générales et lexique.
- TITRE II -** Dispositions applicables aux zones urbaines (U).
- TITRE III -** Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).
- TITRE IV -** Dispositions applicables aux zones agricoles (A).
- TITRE V -** Dispositions applicables aux zones naturelles (N).

Et les annexes.

Pour utiliser cette pièce du règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- . lecture des dispositions générales et du lexique pour la compréhension du corps des règles : ils précisent l'application de certaines règles ;
- . lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain, vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain.

Concernant les plans graphiques et la précision des limites des zonages et des différents secteurs ou servitudes (emplacement réservé ...), une vérification sur le fichier informatique, disponible au service urbanisme, permettra d'obtenir une lecture précise de la limite.

## **TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.**

Ce règlement est établi conformément aux articles L151-8 à L151-42 et R.151-9 à R.151-16 du code de l'urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

---

## ARTICLE 1 - Champ d'application géographique.

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Osselle-Routelle.

---

## ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

---

1 Les présentes règles se substituent à celles du règlement national d'urbanisme à l'exception des articles suivants du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

R.111-2 (notion de salubrité et de sécurité publique), R.111-4 (notion de conservation des vestiges archéologiques) et R.111-15 (permis de construire et respect de l'environnement).

2 - Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, reportées à titre d'information dans les annexes du PLU, sont applicables au territoire de Osselle-Routelle.

3 - Le principe de réciprocité des règles de recul entre habitat et exploitation agricole a pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles par un rapprochement de l'urbanisation. En application de l'article L.111-3 du code rural :

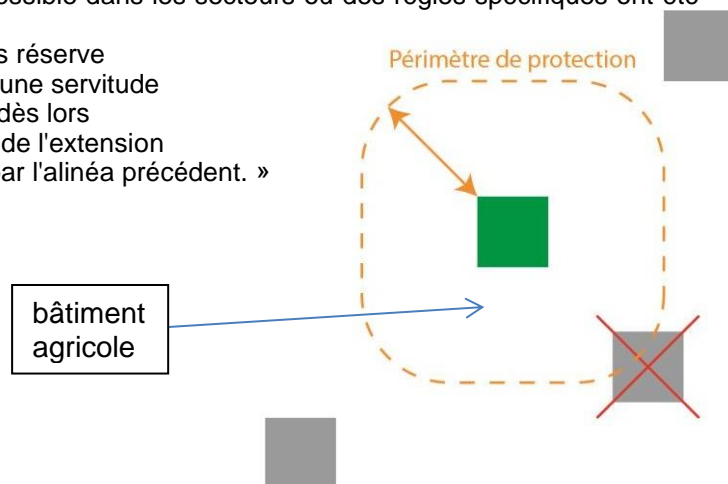
« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »



#### 4 - Sites archéologiques :

Le Préfet de Région - Service régional de l'archéologie - doit être saisi systématiquement pour les créations de Z.A.C. et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application des articles R. 523-1 et R523-4 -1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

S'ils ne peuvent être évités, tous les projets ayant une incidence sur le sous-sol, à l'emplacement ou aux abords des sites signalés, devront être présentés à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie). Lors de la saisine et après instruction des projets d'aménagements ou de construction, le service régional de l'archéologie proposera, si besoin est, des prescriptions au titre de l'archéologie préventive. Ces prescriptions feront alors l'objet de l'émission d'un arrêté préfectoral transmis à la personne projetant les travaux et à l'autorité administrative chargée de l'instruction du dossier afin par exemple de mettre en place un diagnostic archéologique.

Enfin, en application des articles L531-14 à 16 et R531-8 à 10 du code du patrimoine réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie (DRAC, service régional de l'archéologie, tél. : 03.81.25.72.00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie.

Les sites archéologiques sont reportés sur le plan graphique à titre d'information par les symboles



#### 5 – Autres réglementations

En fonction des autres codes (code de l'environnement, code civil, code de la construction, code rural ...) des dispositions particulières peuvent être imposées aux projets, constructions et occupations du sol.

---

### ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières, dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement. Dans certains cas, une sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Les dispositions générales ainsi que le règlement de ladite zone s'y appliquent.

#### 1 - Les zones urbaines, dites "zones U".

Article R.151-18 du code de l'urbanisme : « 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. »

#### 2 - Les zones à urbaniser, dites "zones AU".

Article R.151-20 du code de l'urbanisme : « 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. »

### 3 - Les zones affectées aux activités agricoles, dites "zones A".

Article R151-22 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

### 4 - Les zones naturelles et forestières, dites "zones N".

Article R.151-24 du code de l'urbanisme : « 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. »

Le sous-secteur de la zone N :

---

## **ARTICLE 4 - Eléments supplémentaires portés au règlement graphique :**

---

Les plans comportent également :

### Les emplacements réservés

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général,
- aux espaces verts,

ainsi que leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Les limites des OAP Les Orientations d'aménagement et de programmation ont été définies selon les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme : « Les OAP comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les aléas naturels (cf. article 5 suivant) : Le territoire est concerné par une carte des aléas naturels. Ils devront être pris en compte dans les secteurs concernés lors de tout aménagement. Les secteurs concernés sont reportés au plan de zonage au titre de l'article R.151-34 :


« Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

Les éléments repérés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme. (motifs :  sur le plan graphique)

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, comme éléments paysagers à préserver et mettre en valeur, sont concernés le patrimoine bâti :

- murs en pierres sèches (1), qu'il conviendra de préserver en l'état, ou de restaurer si besoin, des ouvertures sont possibles avec création de portails en harmonie avec le mur en pierres.
- fontaines, lavoirs, puits, tour, halle (2), qui seront préservés avec des adaptations et aménagements possibles respectant l'architecture initiale et dont les espaces avoisinants permettront leur mise en valeur,
- arbres repères dans les zones urbaines.

Tous les travaux effectués sur le patrimoine ainsi repéré, et non soumis à un permis de construire, sont précédés d'une déclaration préalable (article R.151-41 alinéa 3°). Ils doivent être conçus et réalisés en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (architectural, paysager et historique notamment).


Les éléments repérés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme. (haies et bosquets) : motifs : 

En application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, comme éléments à protéger pour des motifs paysagers et écologiques :

- réseau de haies, ripisylve, qu'il conviendra de préserver et conforter, ou de restaurer ou compenser à 200 % si besoin,
- bosquets, qu'il conviendra de préserver.

Tous les travaux effectués sur le patrimoine ainsi repéré, et non soumis à un permis de construire, sont précédés d'une déclaration préalable (article R.151-43 alinéas 4° et 5°). Ils devront s'accorder au maintien et à la remise en état des éléments identifiés, en suivant les prescriptions prévues à ces effets. Dans ces espaces sont admis, sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La traversée de ces espaces par des voies ou chemins est autorisée (excepté pour les zones humides).

Le remplacement et la compensation à 200% de tout élément supprimé, même partiellement, par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet doivent être imposés.

Les éléments repérés au titre du L.151-11. 2° du code de l'urbanisme. (bâtiments pouvant changer de destination) : motifs :  sur le plan graphique.

En application de l'article L.151-11.2 du code de l'urbanisme, les 2 bâtiments repérés peuvent changer de destination (l'un en zone A et l'autre en zone N), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

---

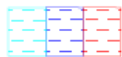
## ARTICLE 5 - Prise en compte des risques et des contraintes environnementales

---

Les zones de risque seront traitées comme suit :



Les indices karstiques (dolines, pertes ...) seront inconstructibles et ne pourront être remblayés.



Les zones inondables sont issues du PPRI. Le règlement du PPRI s'applique en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles et projets concernés.

Pour les zones soumises au risque de glissement de terrain conformément à la doctrine locale de la DDT du Doubs :



- Dans **les zones d'aléa faible** (pente < 8°), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique avant travaux ou de respecter des mesures de réduction de la vulnérabilité préconisées par la DDT.

- Dans **les zones d'aléa moyen** (pente comprise entre 8 et 14°), le projet doit présenter des garanties techniques (des vérifications sont nécessaires) : réalisation préalable et respect d'une étude géotechnique ou respect des mesures de réduction de la vulnérabilité préconisées par la DDT.



- **Les zones d'aléa fort** (pente comprise entre 14° et 21°), des projets pourront être autorisés dans certains cas, sous conditions strictes :

- Projets non situés dans les secteurs a priori les plus exposés : dolines pied de falaise, zones de glissement avéré.
- Préalablement à la définition du projet, réalisation d'une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique délimitant de manière précise les zones à risques et fixant les conditions de réalisation de constructions neuves dans les zones les moins exposées.
- Examen conjoint du projet et de l'étude par la DDT.
- Réalisation du projet conforme aux préconisations de l'étude géologique, hydrogéologique, et géotechnique précitée.


- Dans **les zones d'aléa très fort** (pente supérieure à 21°) Aucun projet de construction ne pourra être autorisé.

- Pour l'ensemble de ces zones, l'infiltration des eaux est interdite afin de ne pas augmenter le risque de glissement.



La commune est concernée par l'aléa Retrait-Gonflement des sols argileux. Ainsi, avant de construire ou de vendre dans les zones identifiées sur la carte d'aléa fort ou moyen, il est demandé de faire procéder, par un bureau d'études spécialisé, à une reconnaissance de sol afin de vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques des sols. (cf. fiche annexe du rapport de présentation).



La commune présente en zone A et N des milieux humides représentés par le motif . (mares, cours d'eau temporaires ou permanents, milieux naturels de végétation hygrophile ...). Dans les zones A et N, en cas de réalisation de construction dans les milieux humides, une analyse zone humide sera demandée.

En zone Uoap et AU, cette analyse a été effectuée, l'étude est jointe au rapport de présentation et précise l'absence de zone humide dans les secteurs constructibles. En cas de présence de zone humide avérée, celles-ci sont inconstructibles en application de la prescription du SCOT en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Toute zone humide et mare sera ainsi protégée ainsi que son fonctionnement hydraulique. Elle ne devra être ni comblée, ni drainée, ni le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ceux nécessaires à sa valorisation, ou ceux liés à la gestion des eaux pluviales sont admis. Concernant les milieux humides, le principe de protection est édicté avec l'interdiction de remblaiement ou d'affouillement en N et A sauf autorisation liée à l'exploitation de la carrière et/ou au projet de base nautique soumise à évaluation environnementale et sauf nécessité (projet d'intérêt collectif ou agricole ne pouvant être implanté hors du milieu humide) impliquant alors une compensation dans le cadre de la séquence « éviter-réduire-compenser » à hauteur de 200% comme indiqué par le SDAGE.

Pour toute construction principale, la mise en place de **dispositifs** (citernes par exemple) **pour la récupération des eaux pluviales** est conseillée. Outre l'intérêt de l'usage de ces eaux pluviales (arrosages, lavages...), ces dispositifs présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales.

---

#### **ARTICLE 6 - Adaptations mineures – Immeubles existants ou détruits.**

---

- En application de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, « *les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*

*1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*

*2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section (articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'Urbanisme). »*

- En application de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, « *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.* »

- En application de l'article L. 111-23 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.* »

---

#### **ARTICLE 7 - Dispositions applicables à plusieurs zones et autres rappels.**

---

Si l'économie du projet le justifie ou si les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, éolienne...), les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, indiquées aux articles du règlement des zones, et les règles de hauteur et d'aspect extérieur, indiquées aux articles du règlement des zones **ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, notamment aux ouvrages techniques (coffrets et armoire électriques, postes de transformation, de répartition, postes de détente, clôtures, abris bus, local poubelles, etc...) nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics (ou opérateurs privés intervenant dans les domaines équivalents : télécommunications...).

---

**ARTICLE 8 - Destination des constructions.**

---

**Dans les articles du règlement**, les destinations et sous-destinations des constructions nouvelles ou des constructions existantes qui changeront de destination font référence à l'article R. 151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

---

**ARTICLE 9 - Glossaire issu du lexique national de l'urbanisme complété pour la commune.**

---

**Acrotère**

Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.

**Affouillement et exhaussement du sol**

*Affouillement du sol* : extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m.

*Exhaussement du sol* : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si son épaisseur excède 2 m.

**Alignement**

L'alignement est la limite séparative d'une emprise et/ou voie publique et des propriétés riveraines.

**Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

**Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Combles**

Les combles sont le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Lorsque la hauteur permet la construction avec combles, ceux-ci ne comportent qu'un seul niveau de plancher.

**Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

**Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### Faîtage

Ligne de jonction supérieure des pans de toiture.

### Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospectes et d'emprise au sol.

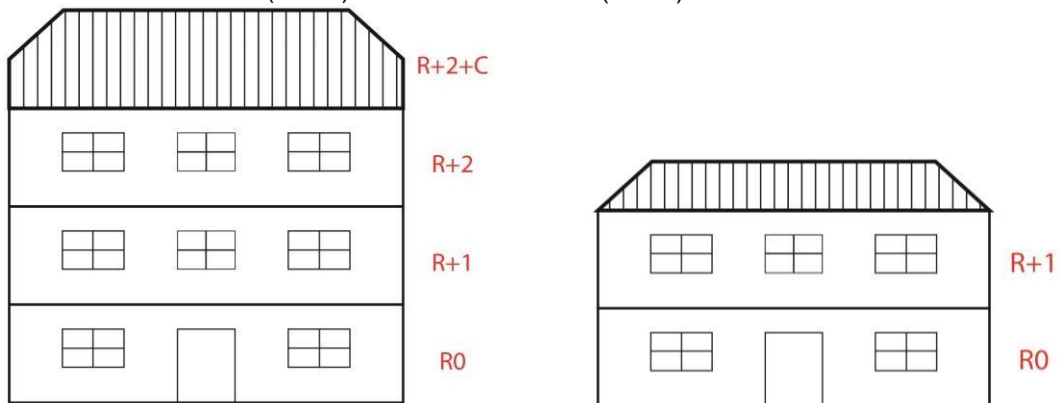
### Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

*Mesurée en niveaux.*

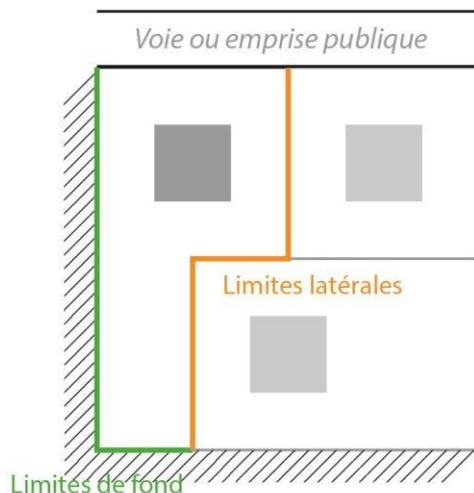
Le nombre de niveaux (x) correspond au rez-de-chaussée (R) + le nombre d'étages (x-1) + les combles (C).

$$x \text{ niveaux} = R + (x - 1) \text{ x niveaux} + C = R + (x - 1) + C$$



### Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre l'unité foncière de la construction ou l'opération et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



### Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### Lotissement

Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs unités foncières en vue de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L. 442-1 du code de l'urbanisme).

Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### Terrain naturel

Le terrain naturel est le terrain avant toute construction. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit "naturel" ou non.

### Unité foncière

Plusieurs parcelles d'un même propriétaire et d'un seul tenant.

### Vêtue

La vêtue est l'habillement d'une façade, comme un bardage ou des plaques d'isolation extérieures.

### Voies ou emprises publiques.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.**

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.**

### **VOCATION DE LA ZONE**




La zone U couvre les zones récentes des quartiers de Routelle et d'Osselle.

Cette zone est principalement destinée à l'habitat ; elle peut également accueillir des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

La zone U comprend les secteurs :

- Uoap1 à 5 soumis à des orientations d'aménagement et de programmation.

#### **La zone U est concernée par :**

- des éléments patrimoniaux remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou au titre de l'article L151-23. Ces éléments sont repérés aux documents graphiques par les sigles .   
- des risques d'inondation liés au PPRI représentés sur les plans graphiques.
- des risques potentiels de mouvement de terrain identifiés par l'atlas du département du Doubs.

### **PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES**

#### **ARTICLE U 1 - Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous-conditions ou interdites**

1. En zone de risque d'inondation du PPRI, le règlement de la servitude s'applique notamment aux destinations des constructions autorisées dans la zone.  
En zone de risques de mouvement de terrain (aléa moyen), les constructions autorisées doivent prévoir toutes dispositions constructives par rapport à ce risque et notamment une étude de sol pour les bâtiments principaux.
2. **Destination et sous-destinations interdites ou autorisées** sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante (sauf contrainte ou interdiction liées au PPRI ou autres servitudes) :  
Autorisation : A                      Interdiction : I  
Autorisation sous condition : As. Les conditions sont reprises dans l'article U2

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous condition dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	
	Exploitation forestière	I	
Habitation	Logement	A	<b>As pour les secteurs Uoap</b>
	Hébergement	A	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		<b>As</b>
	Restauration		<b>As</b>
	Commerce de gros	I	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		<b>As</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	A	
	Cinéma	I	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	
	Salles d'art et de spectacles	A	
	Equipements sportifs	A	
	Autres équipements recevant du public	A	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		As
	Entrepôt		As
	Bureau		As
	Centre de congrès et d'exposition	I	

### **3 .Usages et affectations des sols interdits :**

- Le comblement des dolines, marres et zones humides existantes ou pouvant apparaître après l'approbation du PLU est interdit sauf actions visant à améliorer son état et fonctionnement cf. Article 5 « disposition générale ».
- Les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures
- les éoliennes
- les sous-sols en secteurs Uoap4.

---

### **ARTICLE U 2 - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

---

- Les constructions concernées par les sous-destinations :
  - **Artisanat et commerce de détail,**
  - **Restauration,**
  - **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,**
  - **Industrie,**
  - **Entrepôt**
  - **et Bureau,**

sont autorisés aux conditions de présenter une parcelle susceptible de supporter un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins justifiés par la notice demandée à l'article U7 et que l'activité en cause n'apporte aucune gêne au voisinage.

- **Les constructions concernées par les sous-destinations « Artisanat et Commerces de détail » et « Entrepôts »** sont également autorisées sous condition de présenter une surface de plancher totale (existant et extension éventuelle) inférieure à 300m<sup>2</sup>.
- **Les habitations** à destination de **logement**, dans **secteurs Uoap**, doivent respecter les principes définis dans la pièce 3 « OAP » et notamment la densité de logements /ha.
- Les **annexes**, hors piscine, sont limitées à 2 constructions par entité foncière et limitées à 50 m<sup>2</sup> en surface de plancher cumulée pour les 2 annexes (sans prendre en compte les piscines) à la date d'approbation du PLU. Les annexes déjà existantes sont à prendre en compte dans les calculs.

### **Usages et affectations soumis à des conditions particulières :**

- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant.

## **DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

### **ARTICLE U 4 - Volumétrie et implantations des constructions.**

---

- L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) sera privilégiée.

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- **Sauf ordonnancement particulier** ou en raison de contraintes techniques ou de sécurité, les constructions principales doivent s'implanter à **3 m minimum de l'emprise publique**. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet, le justifiera accompagné de photographie.
- L'implantation de la construction principale est libre par rapport aux chemins privés sauf lorsqu'ils desservent 3 logements minimum (l'alinéa précédent s'applique alors).
- L'implantation des annexes est libre, à l'exception des piscines et de leur plage qui devront respecter un recul de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques.
- En secteur Uoap 3, un recul de 7 m pour les constructions principales est imposé par rapport à la limite de la RD 106.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

#### Dispositions générales :

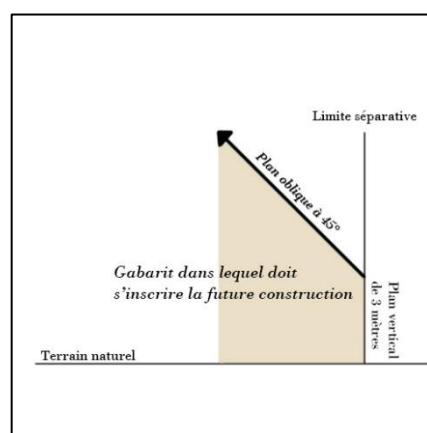
- **Les constructions principales sont autorisées sur une seule des limites séparatives de la parcelle donnant sur rue ou en retrait des limites séparatives.**

En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, une marge de recul de 1 m minimum est obligatoire.

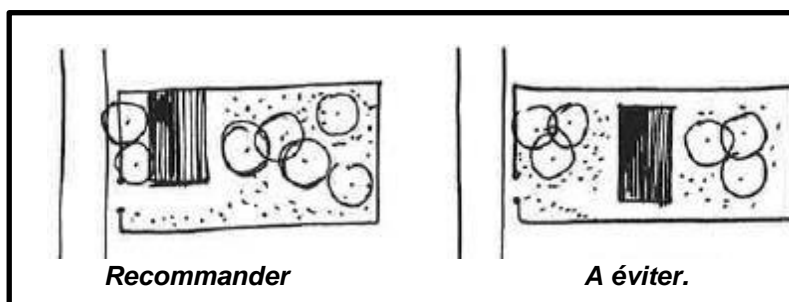
En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur de la construction est limitée à 3 m sur la limite séparative.

Le dessin ci-contre définit le gabarit dans lequel doit s'inscrire la future construction ou extension, en fonction de la marge de recul par rapport à la limite séparative. La hauteur maximale de la construction est définie dans le paragraphe « Hauteurs ».

- **Un recul de 4 m minimum** devra être respecté pour les piscines. L'implantation des autres annexes est libre.



Le schéma suivant devra être respecté dans la mesure du possible pour les constructions à usage d'habitation afin d'utiliser au mieux l'espace de jardins.



**Schéma de principe illustrant les implantations du bâti**

#### Dispositions particulières :

- En cas de bâtiment préexistant, non implanté selon les règles précédentes, ou dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

- Les règles précédentes ne s'appliquent ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics ni à leurs annexes (cf. article 7 disposition générales).

- Une marge de sécurité de 25 m minimum est imposée **pour les nouvelles constructions** par rapport aux limites des boisements constitués limitrophes. Les notices des permis de construire ou des permis d'aménager devront également présenter les arbres présents sur la parcelle ou limitrophe et leur insertion par rapport aux boisements existants.

Les extensions et annexes restent autorisées dans cette marge de recul sous condition de ne pas créer de nouveaux logements.

- En secteurs Uoap, une marge de recul de 4 m minimum est imposée pour les constructions principales par rapport aux limites séparatives des zones U et UA. .



**Hauteurs :**

- la hauteur totale des constructions principales doit être en harmonie avec les constructions voisines et respecter une hauteur maximale de 2 niveaux plus combles aménageables (R+1+C) et 9 mètres maximum hors tout. La notice décrivant le terrain et présentant le projet le justifiera.
- Cette hauteur est portée à R+2 en cas de toiture terrasse pour les zones Uoap comportant l'obligation de présenter un habitat collectif. La hauteur totale hors tout est limitée à 11 m maximum dans ces secteurs.

---

**ARTICLE U 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**


---

- Les constructions y compris les annexes et les extensions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les pastiches d'architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement ou l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire sont interdits.
- Les éléments patrimoniaux remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont à préserver (cf. titre I page 7).
- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition de n'être pas localisés en façade donnant sur la rue, d'être intégrés au bâtiment principal ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils extérieurs sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,...). Dans le cas d'un stockage aérien des eaux de pluie, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif est demandée

**Façades :**

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques.....
- Les enduits sont de teinte pastelle avec des couleurs claires. Le blanc pur hors menuiseries est interdit ainsi que les couleurs vives. Le bardage bois ou aspect bois en façade est privilégié.

**Toitures :**

- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants
- Les toitures des bâtiments principaux sont de teintes rouges à bruns nuancés. La teinte noire ou ardoise est cependant autorisée. Les toitures terrasses peuvent présenter d'autres teintes. Les toitures présentant des aspects différents peuvent être conservées et rénovées à l'identique.
- L'emploi de matériaux de couverture de l'architecture traditionnelle est cependant recommandé : tuiles plates ou mécaniques. Sont également autorisés le zinc et ses teintes naturelles associées.

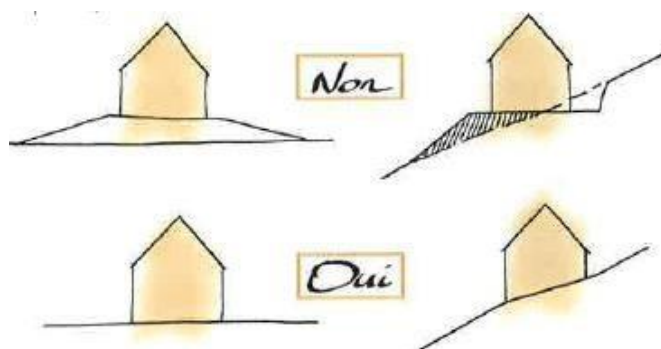
---

**ARTICLE U 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.**


---

- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que l'aspect de la zone n'en soit pas altéré. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) en priorité, sinon minéral. Les haies de conifères ou monospécifiques sont interdites.
- Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limitées possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier... .
- Un coefficient minimum de 50 % des espaces libres doit être maintenu en pleine terre pour permettre le maintien d'espaces non imperméabilisés ou éco- aménageables. Il sera de 25% minimum pour une parcelle constructible de 400 m<sup>2</sup> ou moins.

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale.



**Schéma de principe illustrant les implantations du bâti en fonction de la topographie du terrain.**

- Les mouvements de terrain modifiant de façon notable la topographie initiale du site sont interdits.
- Les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum les modifications de terrains (décaissements, buttes et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielle dépassant 0.80 m sont interdites notamment pour les secteurs concernés par des remontées de nappes (secteur Uoap 4 et 5 notamment).

#### **Clôtures :**

- La hauteur des clôtures est de 2 m maximum. Elle est réduite, sur rue, à 1,80 m de hauteur maximum à l'exception des murs en pierres existants qui seront préservés en l'état.
- **Sur rue, les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0.8 m maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie. Elles pourront être végétalisées.**
- Les clôtures devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

---

#### **ARTICLE U 7 - Stationnement.**

---

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2 places de stationnement sont demandées par logement. Pour les autres destinations, une note justifiant les besoins en stationnement sera fournie dans le dossier d'autorisation.
- En cas d'extension de plus de 50m<sup>2</sup> ou d'aménagement d'un garage en pièce à vivre, d'une construction existante, il est demandé de prouver que les 2 places de stationnement demandées sont toujours présentes sur la parcelle.
- Un stationnement pour les vélos (1 m<sup>2</sup> par logement) doit être prévu dès que la construction comporte plus de 3 logements. Pour les commerces et services, a minima une place pour 10 employés et prévoir le stationnement vélo pour les visiteurs.
- Des stationnements visiteurs sont à prévoir dans les secteurs Uoap. Ils sont définis pour chaque secteur dans la pièce 3 « OAP »

### **TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEaux**

---

#### **ARTICLE U 8 - Desserte par les voies publiques ou privées.**

---

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement. En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services et d'intérêt général puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de collecte.

A défaut, un emplacement pour la présentation temporaire des conteneurs d'ordures ménagères de l'ensemble des logements devra être prévu en entrée d'impasse, en accès direct depuis le domaine public où le véhicule de collecte circule.

- Pour toute nouvelle construction de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou opération comportant 3 logements minimum, un emplacement doit être prévu sur le terrain privé permettant de stocker les conteneurs de déchets selon les dispositions réglementaires en vigueur. Le compostage individuel ou en pied d'immeuble devra également être possible.

- Les cheminements piétons ou mixtes indiqués sur le plan graphique sont à préserver et/ou à consolider.

## ARTICLE U 9 - Desserte par les réseaux.

**Eau potable** : Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Tous les ouvrages nécessaires pour raccorder la construction au réseau d'eau potable public au droit de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

### **Eaux usées** :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées incluse dans le périmètre d'application du zonage d'assainissement (fourni en annexe) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.

- En l'absence de réseau collectif sur les parcelles concernées, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif s'il est mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Une attestation SPANC sera fournie dans la demande d'autorisation.

### **Eaux pluviales** :

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire.

- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :

. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. **Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite.** En secteur Uoap 4, une attention particulière sera demandée pour la gestion des eaux pluviales en lien avec les ruissellements du coteau (création de noue en limite de secteur) et le captage limitrophe.

. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet milieu récepteur ou dans le dans le réseau d'eaux pluviales existant.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, ... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.




- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous débords par exemple. Dans les opérations d'ensemble et en secteur Uoap, 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 :  
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.**

**VOCATION DE LA ZONE**

La zone UA correspond aux centres anciens de Routelle et d'Osselle, à valeur patrimoniale et urbaine.

**La zone UA est concernée par :**

- des éléments patrimoniaux remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou au titre de l'article L151-23. Ces éléments sont repérés aux documents graphiques par les sigles .   
- des risques d'inondation liés au PPRi représentés sur les plans graphiques.
- des risques potentiels de mouvement de terrain identifiés par l'atlas du département du Doubs.

**PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES**

**ARTICLE UA 1 - Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous-conditions ou interdites.**

1. En zone de risque d'inondation du PPRi, le règlement de la servitude s'applique aux destinations des constructions autorisées dans la zone.  
En zone de risques de mouvement de terrain (aléa moyen), les constructions autorisées doivent prévoir toutes dispositions constructives par rapport à ce risque et notamment une étude de sol pour les bâtiments principaux.
2. **Destination et sous-destinations interdites ou autorisées** sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante (sauf contrainte ou interdiction liées au PPRi ou autres servitudes) :  
Autorisation : A                      Interdiction : I  
Autorisation sous condition : As. Les conditions sont reprises dans l'article UA2.

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous condition dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	
	Exploitation forestière	I	
Habitation	Logement	A	
	Hébergement	A	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		As
	Restauration		As
	Commerce de gros	I	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	
	Hébergement hôtelier et touristique	A	
	Cinéma	I	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	
	Salles d'art et de spectacles	A	

	Equipements sportifs	A	
	Autres équipements recevant du public	A	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		As
	Entrepôt		As
	Bureau		As
	Centre de congrès et d'exposition	I	

**3. Usages et affectations des sols interdits :**

- Le comblement des dolines, mares et zones humides pouvant apparaître après l'approbation du PLU est dans tous les cas interdit, celles-ci devant rester en état.
- Les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- Les éoliennes.

**ARTICLE UA 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

- Les constructions concernées par les sous-destinations :

- **Artisanat et commerce de détail,**
- **Restauration,**
- **Industrie,**
- **Entrepôt**
- **et Bureau,**

sont autorisés aux conditions de présenter une parcelle susceptible de supporter un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins justifiés par la notice demandée à l'article U7 et que l'activité en cause n'apporte aucune gêne au voisinage. Les stationnements peuvent cependant être mutualisés pour plusieurs activités, commerces, services ou bureaux ou définis sur des tenements voisins ou publics. La mutualisation des stationnements devra être validée par les différents acteurs économiques et la commune.

- **Les constructions concernées par les sous-destinations « Artisanat et Commerces de détail » et « Entrepôts »** sont également autorisées sous condition de présenter une surface de plancher totale (existant et extension éventuelle) inférieure à 300m<sup>2</sup>.

**Usages et affectations soumis à des conditions particulières :**

- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant.

**ARTICLE UA 3 - Mixité fonctionnelle et sociale.**

- Une recherche de mixité des commerces en rez-de-chaussée et logement à l'étage dans le bâti existant ou les constructions nouvelles est demandée dans la mesure du possible.

**DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**ARTICLE UA 4 - Volumétrie et implantations des constructions.**

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions devront respecter l'ordonnancement existant avec un recul de + ou - 1 m autorisé. Des reculs différents pourront être admis pour des raisons de fonctionnement ou de sécurité en lien avec le

réaménagement du cœur des quartiers et pour les garages notamment.

Les piscines doivent présenter un recul de 3 m minimum de l'emprise publique.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- Les constructions principales sont implantées sur au moins une des limites séparatives.
- En cas de bâtiment préexistant, non implanté selon les règles précédentes, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.
- Les règles précédentes ne s'appliquent aux constructions relevant de la destination suivante : équipements d'intérêt collectif et services publics ni aux annexes et aux piscines. Ces dernières doivent être implantées à 4 m minimum, plage comprise, des limites séparatives.

### **Hauteur des constructions :**

- Les hauteurs des constructions doivent respecter les hauteurs des constructions principales existantes dans la rue. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet accompagnée de photographies le justifiera.
- Des décrochements sont cependant autorisés permettant des différences maximale de 3m soit un niveau (en plus ou en moins) en fonction du projet.

---

## **ARTICLE UA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

---

### **Généralités sur l'architecture et exceptions autorisées :**

- Les pastiches d'architectures étrangères à la région (chalet montagnard, mas provençal, maison charentaise ou Pays de Loire) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement ou l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire sont interdits.
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques, pierres apparentes...
- Les constructions y compris les annexes et les extensions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les façades seront de ton pierre naturelle de la région. Les bardages de teintes et d'aspect bois sont privilégiés.
- Les volumes des toits et les teintes des matériaux visibles de la rue, doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants. Le volume global des toitures sera simple, évitant au maximum les décrochés en façade comme en toiture.
- Les toitures des bâtiments principaux seront de teintes rouges à bruns nuancés. Les teintes noires ou ardoises sont interdites sauf en cas de rénovation ou réhabilitation d'une toiture existante dans ces teintes. L'emploi de matériaux de couverture de l'architecture traditionnelle est recommandé : tuiles plates ou mécaniques. Seront également autorisées le zinc et ses teintes naturelles associées.
- Les éléments patrimoniaux remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont à préserver (cf. titre I page 7). En conséquence, tous les travaux susceptibles de détruire ces éléments architecturaux remarquables sont interdits sauf projet architectural.

### **Ouvertures et menuiseries :**

- Les ouvertures seront plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas aux portes de garages, aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes, mais qui doivent s'harmoniser avec celles existantes dans la trame urbaine.
- Les huisseries sur rue quelques soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau. Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles du domaine public. Il est conseillé de munir les fenêtres de volets battants. Si les volets battants sont mis en place, ils auront obligatoirement l'aspect bois peints.
- Les teintes des matériaux employées dans les nouvelles constructions ou les rénovations devront correspondre aux teintes des matériaux et à la palette chromatique déjà en place dans la zone.
- En cas de création de nouvelles ouvertures dans le bâti existant, veiller à préserver des dimensions et des emplacements en adéquation avec les ouvertures existantes. Dans la mesure du possible, recréer les encadrements déjà présents (linteaux en pierre, encadrement en pierre, peintures...).

---

**ARTICLE UA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.**

---

- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que l'aspect de la zone n'en soit pas altéré. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) en priorité, sinon minéral.

**Clôtures :**

- les clôtures sur rue seront constituées de murs en pierre ou à défaut de mur maçonnée enduit surmonté ou non d'une grille. La hauteur de la clôture sur rue sera limitée à 1.20 m en cas de mur plein (sauf mur existants et à préserver) et à 1.80 m en cas de clôture ajourée. Dans ce cas, il devra présenter un mur bahut de 0.80 m au maximum.
- la hauteur des clôtures en limite séparative est de 2 m maximum.

---

**ARTICLE UA 7 - Stationnement.**

---

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Le nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction nouvelle ou réhabilitation à usage d'habitation est fixé à 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement.

Pour les autres destinations, une note justifiant les besoins en stationnement sera fournie dans le dossier d'autorisation

- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé, par voie de dérogation, à reporter les places qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il les réalise ou les fait réaliser :

- . soit sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier ;
- . soit, après 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 dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- Un stationnement pour les vélos (1 m<sup>2</sup> par logement) doit être prévu dès que la construction comporte plus de 3 logements. Pour les commerces et services, a minima une place pour 10 employés et prévoir le stationnement vélo pour les visiteurs.

<b>TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAU</b>
---

---

**ARTICLE UA 8 - Desserte par les voies publiques ou privées.**

---

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement. En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services et d'intérêt général puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de collecte.

A défaut, un emplacement pour la présentation temporaire des conteneurs d'ordures ménagères de l'ensemble des logements devra être prévu en entrée d'impasse, en accès direct depuis le domaine public où le véhicule de collecte circule.

- Les cheminements piétons ou mixtes indiqués sur le plan graphique sont à préserver et/ou à consolider.

---

**ARTICLE UA 9 - Desserte par les réseaux.**

---

**Eau potable** : Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Tous les ouvrages nécessaires pour raccorder la construction au réseau d'eau potable public au droit de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

**Eaux usées** :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées incluse dans le périmètre d'application du zonage d'assainissement (fourni en annexe) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.

- En l'absence de réseau collectif sur les parcelles concernées, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif s'il est mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Une attestation SPANC sera fournie dans la demande d'autorisation.

**Eaux pluviales** :

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire.

- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :

. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. **Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite,**

. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet milieu récepteur ou dans le dans le réseau d'eaux pluviales existant.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, ... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple. Dans les opérations d'ensemble, 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 :  
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.**

**VOCATION DE LA ZONE**

La zone UL couvre les constructions liées et nécessaire au fonctionnement de la base nautique. Cette zone est principalement destinée à des équipements de loisirs, de camping et sportif; elle peut également accueillir des équipements, des commerces et des activités compatibles et en lien avec la base nautique.

**La zone UL est concernée par :**

- des risques d'inondation liés au PPRi, représentés sur les plans graphiques et plus particulièrement par la zone rouge du PPRi.

**PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES**

**ARTICLE UL 1 - Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous-conditions ou interdites**

- 1 Rappel : En zone de risque d'inondation du PPRi, le règlement de la servitude s'applique.
- 2 **Destination et sous-destinations interdites ou autorisées** sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante (sauf contrainte ou interdiction liées au PPRi ou autres servitudes) :  
 Autorisation : A                      Interdiction : I  
 Autorisation sous condition : As. Les conditions sont reprises dans l'article UL2

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous condition dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	
	Exploitation forestière	I	
Habitation	Logement	I	
	Hébergement	I	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		As
	Restauration		As
	Commerce de gros	I	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		As
	Hébergement hôtelier et touristique		As
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	I	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	
	Salles d'art et de spectacles	I	
	Equipements sportifs	A	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	I	
	Industrie	I	
	Entrepôt	I	
	Bureau	I	
	Centre de congrès et d'exposition	I	

**3 .Usages et affectations des sols interdits :**

- Le comblement des dolines, marres et zones humides existantes ou pouvant apparaître après l'approbation du PLU est interdit sauf actions visant à améliorer son état et fonctionnement cf. Article 5 « disposition générale ».
- Les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures
- les éoliennes

**ARTICLE UL 2 - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

- Les constructions concernées par les sous-destinations :
  - **Artisanat et commerce de détail,**
  - **Restauration,**
  - **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,**
  - **Hébergement hôtelier et touristique,**
 sont autorisés sous conditions d'être nécessaires et en lien avec la base nautique et de loisir et dans les conditions du règlement du PPRI.

**Usages et affectations soumis à des conditions particulières :**

- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant et dans les conditions du règlement du PPRI.

**DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,  
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**
**ARTICLE UL 4 - Volumétrie et implantations des constructions.**

- L'implantation du bâti principal visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).
- La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) est privilégiée.

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

- **Sauf** contraintes techniques ou de sécurité, les constructions principales doivent s'implanter à **3 m minimum de l'emprise publique.**
- Les règles précédentes ne s'appliquent ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics ni à leurs annexes.

**ARTICLE UL 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

- Les constructions y compris les annexes et les extensions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**Façades :**

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques.....

---

**ARTICLE UL 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.**

---

- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) en priorité, sinon minéral. Les haies de conifères ou monospécifiques sont interdites.
- Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limitées possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier... .

**Clôtures :**

- La hauteur des clôtures est de 3 m maximum.
- Les clôtures devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours et respecter les dispositions du PPRI.
- Le type de clôture assurera une cohérence paysagère avec la vocation du site.

---

**ARTICLE UL 7 - Stationnement.**

---

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Une note justifiant des besoins en stationnement sera fournie.

<b>TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b>
--

---

**ARTICLE UL 8 - Desserte par les voies publiques ou privées.**

---

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement. En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services et d'intérêt général puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de collecte.

A défaut, un emplacement pour la présentation temporaire des conteneurs d'ordures ménagères devra être prévu en entrée d'impasse, en accès direct depuis le domaine public où le véhicule de collecte circule.

- Les cheminements piétons ou mixtes indiqués sur le plan graphique sont à préserver et/ou à consolider.

---

**ARTICLE UL 9 - Desserte par les réseaux.**

---

**Eau potable :** Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Tous les ouvrages nécessaires pour raccorder la construction au réseau d'eau potable public au droit de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

**Eaux usées :**

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées incluse dans le périmètre d'application du zonage d'assainissement (fourni en annexe) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.

- En l'absence de réseau collectif sur les parcelles concernées, et si l'équipement le nécessite, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif s'il est mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Une attestation SPANC sera fournie dans la demande d'autorisation.

#### **Eaux pluviales :**

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire.

- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :

. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement favorisant une infiltration diffuse dans le sol à travers les espaces perméables du projet. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. **Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite,**

. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet milieu récepteur ou dans le dans le réseau d'eaux pluviales existant.

- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, ... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous débords par exemple.

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES A URBANISER.**

**CHAPITRE 1 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU.**

**VOCATION DE LA ZONE**



La zone 1AU et son secteur 1AUL s'inscrivent dans un projet d'urbanisation à destination d'habitat et de logements de loisirs et de gîtes. Les 2 espaces sont insérés dans un parc paysager comprenant quelques constructions et des éléments remarquables de patrimoine ou arborés.

L'urbanisation de la zone 1AU sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

La zone comprend ainsi un secteur 1AUL où des hébergements touristiques sont autorisés et un secteur 1AU où des conditions de densité maximale sont imposées afin de préserver le parc paysager et les éléments de paysage repérés.

L'urbanisation des zones est autorisée sous forme d'une ou de deux opérations d'ensemble en respectant les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

**La zone 1AU et le secteur 1AUL sont concernées par :**

- un indice karstique pour lequel des prescriptions sont indiquées dans l'article 5 des dispositions générales
- des éléments patrimoniaux remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou au titre de l'article L151-23. Ces éléments sont repérés aux documents graphiques par les sigles .  

**PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE  
D'ACTIVITES**

**ARTICLE 1AU 1 -Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous-conditions ou interdites.**

Les destinations et sous-destinations des constructions interdites ou autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : Autorisation : A Interdiction : I  
Autorisation sous condition : As. Les conditions sont reprises dans l'article 1AU2

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous condition dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	
	Exploitation forestière	I	
Habitation	Logement		As
	Hébergement		As
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		As
	Restauration		As
	Commerce de gros	I	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		As
	Hébergement hôtelier et touristique		As
	Cinéma	I	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	
	Salles d'art et de spectacles	I	
	Equipements sportifs	I	

	Autres équipements recevant du public	I	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	
	Entrepôt	I	
	Bureau		As
	Centre de congrès et d'exposition	I	

**Usages et affectations des sols interdits :**

- Le comblement des dolines pouvant apparaître après l'approbation du PLU est dans tous les cas interdit, celles-ci devant rester en état.
- Les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures

---

**ARTICLE 1AU 2 - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

---

- Toutes les destinations et sous destinations mentionnées à l'article 1 ne sont autorisées que si elles respectent les principes suivants :

- . être compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité,
- . s'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant l'ensemble de la zone et localisant les équipements publics essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, placettes, ...) en respectant les éléments de paysage repérés.
- . être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'orientation définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- . Les extensions des constructions existantes sont également autorisées dans le respect de l'OAP.
- . La zone 1AU devra présenter une densité maximum de 4 logements en s'intégrant dans le parc paysager.
- . En secteur 1AUL, seule la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » est autorisée en matière de logement pour les nouvelles constructions. Les constructions existantes peuvent changer de destination pour les destinations autorisées sous condition dans la zone.

**Usages et affectations soumis à des conditions particulières :**

- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant.

---

**ARTICLE 1AU 3 - Mixité fonctionnelle.**

---

- En secteur 1AUL, l'artisanat et le commerce de détail ainsi que la restauration sont admis, sous condition d'être un complément nécessaire au fonctionnement des hébergements hôtelier et touristique autorisés dans la zone 1AUL, et sous réserve que le bâti nécessaire à ces activités constitue avec ces hébergements un ensemble cohérent.

<p><b>DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b></p>
---

---

**ARTICLE 1AU 4 - Volumétrie et implantations des constructions.**

---

- La hauteur des constructions à destination d'habitation est au maximum de R+1+C et 11 m hors tout ; les toitures terrasses sont autorisés. Les constructions à destination d'hébergement touristique seront limitées à R+C avec combles aménageables et 9 m hors tout.

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

- Les constructions principales doivent s'implanter à **6 m minimum de l'emprise publique**.
- L'implantation de la construction principale est libre par rapport aux chemins privés.
- L'implantation des annexes est libre, à l'exception des piscines qui devront respecter un recul de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- **Un recul de 4 m** minimum devra être respecté pour les constructions principales et pour les piscines. L'implantation des autres annexes est libre.
  - Une marge de sécurité de 25 m minimum est imposée **pour les nouvelles constructions** par rapport aux limites des boisements constitués limitrophes classés en zone N. Les notices des permis de construire ou des permis d'aménager devront également présenter les arbres présents sur la parcelle ou limitrophe et leur insertion par rapport aux boisements existants.
- Les extensions et annexes restent autorisées dans cette marge de recul sous condition de ne pas créer de nouveaux logements.

---

**ARTICLE 1AU 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

---

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les OAP définissent l'intégration des zones dans le paysage et au niveau de l'opération. Une notice paysagère sera demandée lors du dépôt du ou des permis d'aménager.
- Les toitures des annexes ou dépendances doivent être traitées dans les mêmes tonalités que le bâtiment principal.
- Les toitures des bâtiments principaux seront de teintes rouges à bruns nuancés. Les teintes noires ou ardoises sont interdites. L'emploi de matériaux de couverture de l'architecture traditionnelle est recommandé : tuiles plates ou mécaniques. Seront également autorisées le zinc et ses teintes naturelles associées ainsi que les toitures végétalisées. L'aspect « cabanes en bois » est également autorisé pour la volumétrie générale ainsi que pour les façades.
- Clôtures :
  - . La hauteur des clôtures sera de 2 m maximum. Le mur en pierres entourant la zone 1AU et le secteur 1AUL est à préserver tout en permettant de nouveaux accès dans le respect de l'élément paysager repéré. Les portails devront ainsi être en harmonie avec le portail central existant le long de la Grande Rue ou de la rue Portail de Roche.
- Les éléments patrimoniaux remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont à préserver (cf. titre I page 7). Les arbres du parc paysager seront à maintenir ou à compenser dans l'objectif de réaliser ou de maintenir un espace de parc paysager de type « anglais », tracés souples et plantations éparées. Les arbres n'ont pas été repérés individuellement, pour permettre des projets à l'intérieur du parc tout en imposant de garder la typicité du parc.

---

**ARTICLE 1AU 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.**

---

- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral.
- Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limité possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier.... Une surface minimum maintenue en pleine terre de 60% des espaces libres de l'unité foncière est imposée en zone 1AU.

---

**ARTICLE 1AU 7 - Stationnement.**

---

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être



assuré en dehors des voies publiques. 2 places de stationnement par logement sont demandées ainsi que 4 places mutualisées pour l'ensemble du secteur 1AUL. Une note justifiant les besoins sera fournie. Pour les autres activités autorisées en secteur 1AUL, les stationnements devront être adaptés à l'opération.

- Des stationnements sécurisés des vélos doivent également être prévus pour un ensemble d'habitations ou pour un immeuble d'habitations. Il est imposé une place par logement (1m<sup>2</sup> par place).

## **TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE 1AU 8 - Desserte par les voies publiques ou privées.**

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

- Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme. En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services et d'intérêt général puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de collecte. A défaut, un emplacement pour la présentation temporaire des conteneurs d'ordures ménagères de l'ensemble des logements devra être prévu en entrée d'impasse, en accès direct depuis le domaine public où le véhicule de collecte circule. Pour toute nouvelle construction de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou opération comportant plus de 3 logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain privé permettant de stocker les conteneurs de déchets selon les dispositions réglementaires en vigueur. Le compostage individuel ou en pied d'immeuble devra également être possible.

- Le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit s'inscrire dans un projet paysager et respecter les arbres de haute-tiges présents sur le site.

### **ARTICLE 1AU 9 - Desserte par les réseaux.**

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Tous les ouvrages nécessaires pour raccorder la construction au réseau d'eau potable public au droit de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques. Une attestation SPANC sera fournie dans la demande d'autorisation.

- Eaux pluviales :

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;

Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :

- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite,
  - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet milieu récepteur ou dans le dans le réseau d'eaux pluviales existant.
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, ... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple. Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en oeuvre (pose de fourreaux en attente).

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.**

## **CHAPITRE 1 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.**

### **VOCATION DE LA ZONE**

La zone A est concernée par des zones inondables du PPRI et des risques de mouvements de terrain identifiés par l'Atlas des mouvements de terrain du Doubs.

La zone A est concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable indiqués par un secteur Ac. Dans ce secteur, les constructions autorisées sont définies dans l'arrêté préfectoral de protection de captage.

La zone A est concernée par des zones humides et des milieux humides représentés sur les plans graphiques.

La zone A est concernée par des haies, bosquets de valeur écologique ou de production, (repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) **cf. page 8 Titre I article 4**

Elle comporte :

- un secteur Ap où les constructions agricoles sont limitées à des abris pour animaux,
- des bâtiments, repérés sur le plan graphique, pouvant changer de destination.

### **PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES**

#### **ARTICLE A 1 - Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous-conditions ou interdites.**

1. En zone de risque d'inondation (aléa fort –rouge), et/ou de risques de mouvement de terrain (aléa fort et très fort) toutes les constructions sont interdites à l'exception des Equipements d'intérêt collectif et service publics à condition qu'ils ne peuvent être installés en dehors de la zone inondable.
2. En dehors de la zone d'aléa fort de mouvement de terrain et d'inondation, **les destinations ou sous-destinations interdites ou autorisées** sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante sauf servitude spécifique :

Autorisation : A

- Interdiction : I

Autorisation sous condition : As. Les conditions sont reprises dans l'article A2

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous condition dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A	
	Exploitation forestière	I	
Habitation	Logement		As
	Hébergement	I	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		As
	Restauration	I	
	Commerce de gros	I	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	
	Hébergement hôtelier et touristique	I	
	Cinéma	I	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		As
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	

	Salles d'art et de spectacles	I	
	Equipements sportifs	I	
	Autres équipements recevant du public	I	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	
	Entrepôt	I	
	Bureau	I	
	Centre de congrès et d'exposition	I	

1.\*Les constructions sont interdites :

- Dans les zones inondables repérés sur le plan graphique,
- Dans les zones de mouvements de terrains et de dolines ou pertes (aléas forts).
- Dans les zones humides suivant la prescription du SCOT en vigueur à la date d'approbation du PLU.

#### **Usages et affectations des sols interdits :**

- Le comblement des dolines pouvant apparaitre après l'approbation du PLU est dans tous les cas interdit, celles-ci devant rester en état.
- Les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures
- Les affouillements du sol et remblais et exhaussements dans les zones humides et les milieux humides.

---

#### **ARTICLE A 2 - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

---

- **Sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics et uniquement les sous-destinations suivantes** : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **L'adaptation et la réfection des constructions existantes** ne sont autorisées que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### **- Pour les habitations :**

. Sont autorisées, pour les **habitations** liées et nécessaires à l'exploitation agricole, les **logements** et leurs annexes des personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le site d'exploitation (pour assurer la direction ou la surveillance) et à condition d'être implantées à proximité immédiate du site de cette exploitation soit 1 seul logement par exploitation et à une distance maximale de 50 m.

. Sont autorisées les annexes et extensions des habitations existantes à proximité de la construction existante (maximum 15 m de distance).

- **L'artisanat et commerce de détail** est autorisé sous condition d'être nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme ... de produits de l'exploitation ou en cas de changement de destination d'un bâtiment repéré sur les plans graphiques. Ces changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

- Rappel : Pour les zones concernées par des risques de mouvement de terrain ou d'effondrement se reporter au titre I dispositions générales. Pour les aléas faibles et moyen une étude pourra être demandée en s'appuyant sur la note de la DDT jointe en annexe du PLU.

- En secteur Ap, seuls les abris pour animaux qui participent à l'activité agricole sont autorisés.
- En secteur Ac, se reporter à l'arrêté préfectoral de protection de captage.

#### **Usages et affectations soumis à des conditions particulières :**

- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant.

**DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,  
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**


---

**ARTICLE A 4 - Volumétrie et implantations des constructions.**


---

- Les constructions ne devront pas présenter de volumes ni d'implantation nuisant à la qualité paysagère du site, sauf cas exceptionnel nécessaire au bon fonctionnement de l'activité agricole.
- Pour les annexes des habitations, l'emprise au sol est limitée à 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'extension est limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

**Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :**

- recul minimum de 10 m de l'axe des RD.
- Toutefois les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.
- Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics de faible emprise et pour des motifs de sécurité (angle de vue, virage accentué, croisement de voies, etc ...) il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

**Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- Les constructions autorisées peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.
- Si les constructions sont implantées en recul des limites séparatives, une distance minimale de 3 m doit être respectée pour les constructions principales. Les annexes sont libres d'implantation.

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

- La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

**Hauteur des constructions :**

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
  - . 14 m pour les constructions agricoles autres que les habitations
  - . 2 niveaux (R+C) ou 9 m hors tout pour les constructions à usage d'habitation.
  - . 5 m pour les annexes des habitations, hors lien avec l'agriculture.
- Les équipements publics et d'intérêt général sont exemptés de la règle de hauteur.

---

**ARTICLE A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**


---

- L'aspect des constructions agricoles doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les couleurs vives, les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits sauf s'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale ou s'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings...) est interdit.
- Le bardage bois est conseillé.

### Pour les constructions agricoles :

- Il est recommandé de réaliser la construction sur un secteur à la topographie la plus plane possible afin de limiter les terrassements. Il est préconisé de retrouver des talutages proches de la pente du terrain naturel. Dans cet objectif, il est conseillé d'implanter les bâtiments longs parallèlement aux courbes de niveau. Autant que possible le dénivelé du terrain sera mis à profit dans la construction.



**Schéma de principe illustrant les implantations du bâti agricole par rapport au relief.**

- Le bardage bois est conseillé pour les bâtiments agricoles. Il peut aussi être réalisé au moyen de tôles nervurées ou de tout autre matériau. Le blanc pur (hors menuiseries) est interdit en façade.

### Pour les constructions d'habitations :

- Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des constructions existantes ou avec le milieu environnant, par leur forme et leur couleur. La notice décrivant le terrain et présentant le projet le justifiera.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings....) est interdit.

- Les façades des constructions à usage d'habitation en maçonnerie doivent être crépies et enduites.

---

## **ARTICLE A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.**

---

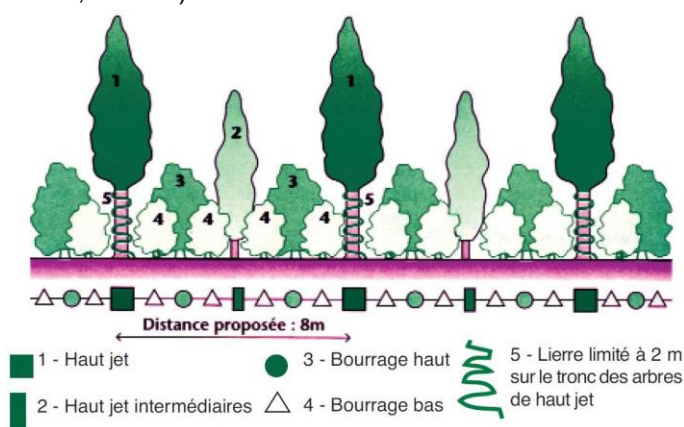
- Les bâtiments agricoles doivent faire l'objet d'un aménagement paysager avec des essences végétales locales destinées à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.

- Les haies de conifères ou monospécifiques sont interdites.

- La hauteur et le volume des plantations doivent être adaptés au volume du bâtiment agricole.

### Règles générales pour les plantations :

- Conserver au maximum la végétation existante.
- Pour toutes nouvelles plantations, utiliser des essences de plantes indigènes en reprenant la structure végétale du paysage local si elle est intéressante : haies, bosquets, arbres isolés, alignements, vergers, bandes enherbées le long des bâtiments....
- Le végétal doit servir d'écran à la construction et ne dissimuler que les éléments disgracieux (stockage extérieur de fumier, fosse...).



Exemple de la structure d'une plantation d'accompagnement d'un bâtiment agricole ou de plantation nouvelle :

Rappel : Les éléments d'intérêt paysager ou contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, repérés sur les documents graphiques en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont protégés (voir « Titre I - article 4) seront préservés.

---

**ARTICLE A 7 - Stationnement.**

---

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.
- Une note justifiant les besoins sera produite.

<b>TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b>
--

---

**ARTICLE A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées.**

---

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.
- Les voies doivent posséder des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.
- Les cheminements piétons ou mixtes indiqués sur le plan graphique sont à préserver et/ou à consolider.

---

**ARTICLE A 9 - Desserte par les réseaux.**

---

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées domestiques doit être raccordée à une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.
- Eaux pluviales :
  - La recherche de solutions permettant l'absence de rejet dans le réseau collectif est la règle générale.
  - Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), excepté dans les secteurs à risques de glissement ou en cas d'impossibilité technique : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.
  - Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol, pour favoriser le stockage des eaux pluviales en vue d'une réutilisation, ainsi que pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales, notamment avant rejet vers le réseau collecteur ou l'exutoire naturel.
  - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à l'infiltration ou à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.**



## **CHAPITRE 1 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.**

### **VOCATION DE LA ZONE**

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.

La zone N est concernée par :

- des risques de mouvements de terrains et le PPRI **cf. page 8 du Titre I article 5.**
- des haies, bosquets et vergers de valeur écologique ou de production, (repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) **cf. page 8 Titre I article 4.**
- des périmètres de protection de captage d'eau potable. Dans ces périmètres, les constructions autorisées sont définies dans l'arrêté préfectoral de protection de captage

Elle comprend les secteurs :

- Nc en lien avec l'exploitation des sous-sols (gravières) autorisée suite à autorisation préfectorale jointe en annexe du règlement.
- NL en lien avec le camping naturiste existant sur Osselle. Il constitue un STECAL et des bâtiments, repérés sur le plan graphique, pouvant changer de destination.

### **PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES**

#### **ARTICLE N 1 - Destinations et sous-destinations autorisées ou interdites.**

- 1 En zone de risque d'inondation (aléa fort –rouge) et de risques de mouvement de terrain (aléa fort et très fort) toutes les constructions sont interdites à l'exception des équipements publics d'intérêt collectif et à condition qu'ils ne peuvent être installés en dehors de la zone inondable.
- 2 En dehors de la zone d'aléa fort de mouvement de terrain et d'inondation, **les destinations et sous-destinations interdites ou autorisées** sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante sauf servitude particulière et notamment en lien avec l'arrêté préfectoral de protection des captages :  
Autorisation : A  
Interdiction : I  
Autorisation sous condition : A conditions. Les conditions sont reprises dans l'article N2

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous condition dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	
	Exploitation forestière	I	
Habitation	Logement	I	

	Hébergement	I	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	I	
	Restauration	I	
	Commerce de gros	I	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	
	Hébergement hôtelier et touristique		As
	Cinéma	I	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		As
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	
	Salles d'art et de spectacles	I	
	Equipements sportifs	I	
	Autres équipements recevant du public	I	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		As
	Entrepôt	I	
	Bureau		As
	Centre de congrès et d'exposition	I	

#### **Usages et affectations des sols interdits :**

- Le comblement des dolines pouvant apparaître après l'approbation du PLU est dans tous les cas interdit, celles-ci devant rester en état.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures
- Les affouillements du sol et remblais dans les milieux humides et dans les zones humides à l'exception des secteurs Nc.

---

#### **ARTICLE N 2 - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

---

Rappel : Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux susceptibles de modifier ou supprimer les haies, bosquets doivent être précédés d'une déclaration préalable.  
(cf. Titre I chapitre 4 page 8)

- les équipements d'intérêt collectif et services publics et uniquement les sous-destinations suivantes : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- En secteur Nc, sont autorisées également les constructions et activités en lien avec l'exploitation des carrières et gravières et notamment les bureaux et industries ainsi que les dépôts et stockage de matériaux suivant l'autorisation préfectorale.

- En secteur NL, sont également autorisés les hébergements touristiques en lien avec le site existant du camp de naturiste sur le quartier d'Osselle.

- L'adaptation, la démolition-reconstruction et la réfection des constructions existantes uniquement si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf. article N1).

- Le changement de destination vers les destinations autorisées dans la zone, pour les constructions repérés sur le plan graphique ans le respect du paysage et après validation de la CDNPS.

Rappel : Pour les zones concernées par des risques de mouvement de terrain se reporter aux titre I dispositions générales. Pour les aléas faibles et moyen une étude pourra être demandée en s'appuyant sur la note de la DDT jointe en annexe du PLU.

**Usages et affectations du sol soumis à des conditions particulières :**

- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant
- les aires et espaces de jeux, de loisirs ou de découvertes de l'environnement sont autorisés en lien avec la base nautique et le secteur NL sous réserve de ne pas remettre en cause des protections édictées réglementairement à l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme.

**DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,  
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**
**ARTICLE N 4 - Volumétrie et implantations des constructions.****Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :**

- Une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement doit être respectée.
  - Toutefois les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.
  - Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics.
  - La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 10 m. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure, d'équipement public et d'intérêt général peuvent être exemptés de la règle de hauteur.
  - En secteur NL, les constructions autorisées présenteront une hauteur limitée à 6 m hors tout et une surface de 50 m<sup>2</sup> maximale avec un seuil de 10% maximal d'emprise au sol par rapport à l'ensemble du secteur NL pour les nouvelles constructions à compter de l'approbation du PLU ,.
- Les implantations des constructions sont libres à l'intérieur du secteur NL, les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des limites.

**ARTICLE N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les couleurs vives, les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits sauf s'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale ou s'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable.

**ARTICLE N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.**

- Les haies, bosquets et ripisylves, (repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) seront préservés. En cas de modification ou d'abattage, les sujets seront remplacés et compensés à hauteur de 200%.

**ARTICLE N 7 - Stationnement.**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.
- Une note justifiant les besoins sera produite.

**TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX****ARTICLE N 8 - Desserte par les voies publiques ou privées.**

- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE N 9 - Desserte par les réseaux.**

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.