

COMMUNE DE ROCHE LEZ BEAUPRE (25220)

PLAN LOCAL D'URBANISME
EMPORTANT REVISION DU POS

REGLEMENT

Révision prescrite le 26 octobre 2001
PLU arrêté le 16 mars 2009
PLU approuvé le

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°- Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, R 111-1, R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du code de l'urbanisme.

2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de ROCHE LEZ BEAUPRE délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

ZONES URBAINES, DITES « ZONES U » :

- **Zones Ua** : elles couvrent le village ancien au bâti traditionnel plus dense et des secteurs proches ; elle est vouée au rôle de centralité multifonctionnelle ;
- **Zone Ub-a** : elle couvre une zone d'extension multifonctionnelle, sans rôle de centralité à court terme, mais avec un bâti plus dense ;
- **Zones Ub** : elles couvrent des extensions plus récentes au bâti diffus peu dense à large dominante d'habitat ;
- **Zones Ui** : elles couvrent deux zones à vocation d'équipements sportifs et de loisirs ;
- **Zones Uy** : elles couvrent des zones d'activité existante. Elles comportent trois sous-secteurs :
 - Uya, voué aux activités artisanales,
 - Uyb, secteur accueillant des activités compatibles avec la zone d'habitat voisine,
 - Uyc, destiné à terme à devenir un secteur d'habitation.

- **Zone Ue** : elle couvre des écarts bâtis ne disposant pas de tous les équipements publics, pouvant accueillir encore quelques constructions sous certaines conditions.

ZONES A URBANISER, DITES « ZONES AU » :

- **Zones 1 AU** : elles couvrent des zones bénéficiant de tous les réseaux publics à leur périphérie immédiate, permettant leur aménagement comme zones d'habitat ; l'une d'elles correspond au périmètre de la ZAC Les Vignottes,
- **Zone 1 AU-y** : elle couvre une zone destinée à prolonger une zone Uy et bénéficiant à sa périphérie immédiate des réseaux permettant son aménagement,
- **Zone 2 AU** : elle couvre une zone ne bénéficiant pas en périphérie immédiate de tous les réseaux publics de capacité suffisante pour la totalité de son aménagement. Inconstructible, cette zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation après nouvelle évolution du PLU.

ZONES AGRICOLES, DITES « ZONES A » :

Elles couvrent des secteurs où demeurent des terres favorables à l'activité agricole dominante : l'élevage, et aux autres activités agricoles.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, DITES « ZONES N » :

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

NB : L'ensemble de ces zones et secteurs peut être concerné partiellement par des risques d'inondation repérés sur le zonage par report de la limite du zonage du PPRI, (plan de prévention des risques d'inondation), intégré dans l'annexe Servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES – CLOTURES – LOTISSEMENT ET PERMIS VALANT DIVISION PARCELLAIRE

1°- *"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes"* (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

2°- *"Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant, n'est pas conforme aux prescriptions" (règles édictées par le présent règlement) "le permis de construire ne peut être*

accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble" (article R 111-19 du Code de l'Urbanisme).

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

4°- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (cf. article L 111-3 al.1 du Code de l'Urbanisme)

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. (cf. article L 111-3 al.2 du Code de l'Urbanisme)

5° - Clôtures : en application notamment des dispositions de l'article R 421-12 –d) du code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures sur tout le territoire communal.

6° - Lotissements et permis valant division parcellaire : en application notamment des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent plan local d'urbanisme seront appréciées au regard de l'ensemble des projets de lotissements et des projets de permis valant division parcellaire (R 431-24) sur toutes les zones du PLU, à l'exception des zones Ua et Ub.

Dans ces zones Ua et Ub, les règles du présent PLU s'appliqueront aux lots issus des permis d'aménager des lotissements et des permis valant division parcellaire (R 431-24).

ARTICLE 5 : RAPPELS

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

- Le long des infrastructures de transport, il sera fait application des dispositions des arrêtés préfectoraux du 23 novembre 1998 relatives aux nuisances sonores. La RD 683 est classée en catégorie 3. La ligne SNCF est classée en catégorie 1. Les couloirs de bruit sont reportés sur le plan de zonage.

- Archéologie :

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont entrées en vigueur : loi n° 2001-44 du 17/01/2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 01/08/2003 – Décret d'application n° 2002-89 du 16/01/2002, modifié par le décret n° 2004-490 du 03/06/2004.

Conformément à l'article 1 du décret n° 2002-89, modifié par l'article 4 du décret n° 2004-490 du 03/06/2004, la saisine du Préfet de région est obligatoire pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC) créées en application de l'article L 311.1 du code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,

- les opérations de lotissement régies par l'article R 315.1 du code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442.3 du code de l'Urbanisme,
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122.1 du code de l'environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, qui sont dispensés d'autorisation d'Urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L 621.9 du code du patrimoine.

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

Outre les saisines obligatoires, de façon transitoire, les dispositions du Décret de 05/02/1986 (désormais abrogé) continuent de s'appliquer jusqu'à la parution des arrêtés de zonages. On se reportera utilement aux POS (aujourd'hui PLU) et aux Cartes Communales, document d'Urbanisme pour lequel le Service Régional d'Archéologie, dans le cadre des consultations, a été amené à communiquer un certain nombre d'information sur l'état des connaissances sur le patrimoine archéologique – au moment de l'enquête – dans le cadre du porter à connaissance.

Enfin, en application du titre III de la Loi du 27/09/1941, validée, réglementant les **découvertes fortuites**, toute découverte de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (adresse postale : 7 rue Charles Nodier, 25043 Besançon Cedex, Tél. 03 81 65 72 00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruites avant examen par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la Loi n° 80-832 du 15/07/1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

- Risques naturels :

- La commune de ROCHE LEZ BEAUPRE est couverte en partie par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé en 2008. Les limites du périmètre concerné sont reportées sur le plan de zonage (cf trames hachurées spécifiques de trois couleurs différentes, définies dans la légende). Les règles particulières découlant de cette servitude sont présentes dans l'annexe « Servitudes d'Utilité Publique ».
- Sismicité : ROCHE LEZ BEAUPRE, est recensé par le Décret 91-461 du 14 mai 1991 dans une zone à sismicité « zéro », ne justifiant pas l'application de règles parasismiques dans les constructions. Ce zonage est en cours de révision.

TITRE II – ZONES U

Article R 123-5 du Code de l'Urbanisme :

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

LES ZONES URBAINES SONT :

- **Zones Ua** : elles couvrent le village ancien au bâti traditionnel plus dense et des secteurs proches ; elle est vouée au rôle de centralité multifonctionnelle ;
-
- **Zone Uba** : Elle couvre une zone d'extension multifonctionnelle, sans rôle de centralité, mais avec un bâti plus dense,
-
- **Zones Ub** : elles couvrent des extensions plus récentes au bâti diffus peu dense à large dominante d'habitat ;
-
- **Zones Ui** : elles couvrent deux zones à vocation d'équipements sportifs et de loisirs ;
- **Zones Uy** : elles couvrent des zones d'activité existante. Elles comportent trois sous-secteurs :
 - Uya, voué aux activités artisanales,
 - Uyb, secteur accueillant des activités compatibles avec la zone d'habitat voisine,
 - Uyc, destiné à terme à devenir un secteur d'habitation.
- **Zone Ue** : elle couvre des écarts bâtis ne disposant pas de tous les équipements publics, pouvant accueillir encore quelques constructions sous certaines conditions.

Ces différentes zones peuvent être affectées par la servitude d'utilité publique du PPRI (plan de prévention des risques d'inondation), repérée par une trame hachurée spécifique sur le plan de zonage, définie dans la légende.

CHAPITRE 1 : ZONE Ua

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DES ZONES « Ua »

Les zones « Ua » couvrent le vieux village et les secteurs qui lui sont proches. Le volume du bâti et sa typologie plus traditionnelle accueille de l'habitat, des commerces, des services, des équipements publics, etc.... C'est un pôle de centralité pour la Commune, qu'il convient de conforter, tant fonctionnellement que spatialement, avec une extension vers l'ouest.

Bien que déjà bâtie, cette zone est concernée par le PPRI, imposant des prescriptions spécifiques pouvant aller jusqu'à l'interdiction de construire.

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

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

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions et installations à vocation industrielle existantes lors de l'approbation du PLU, sous réserve de rester compatibles avec l'habitat environnant,

- Les activités artisanales, sous condition d'être intégrées dans un bâtiment d'habitation, sans que la SHON qui leur est réservée ne puisse excéder tout à la fois 50 % de la SHON consacrée à l'habitat et un maximum de 150 m²,
- Les entrepôts commerciaux, sous condition d'être nécessaires à proximité immédiate des activités commerciales préexistantes dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération admise dans la zone.

*Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment **dans les secteurs à risque d'inondation**, par exemple, où **s'appliquent les règles du PPRI** (voir le zonage et l'annexe « Servitudes d'Utilité Publique ») **imposant des prescriptions pouvant aller jusqu'à l'interdiction de construire.***

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

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

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

3 - EAUX PLUVIALES

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

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Aux fins de constituer un « front bâti » le long des voies, les constructions s'implanteront soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer, toute voie ouverte à la circulation générale étant assimilée à une voie publique pour l'application de cet article, soit en alignement selon le trait porté au document graphique le long des rues d'Arcier, du Repos, de l'Eglise et du Vieux Roche.

EXCEPTIONS :

- a) Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait des façades à conserver ou prolonger dans une rue non citée ci-dessus, et dans un souci de perspective monumentale, il pourra être imposé des prescriptions particulières différentes du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- b) Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- c) L'effet de « front bâti » ou, et d'ordonnancement, pourra pour partie résulter d'un mur de clôture de type traditionnel, ou de tout autre élément architectural s'harmonisant avec les constructions voisines.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPES :

1 – En front sur rue, aux fins de favoriser à terme une continuité, les constructions s'implanteront sur une limite séparative au moins, donnant sur voie.

Elle s'implanteront librement par rapport à l'autre limite donnant sur voie.

Cet effet de continuité pourra pour partie résulter d'un mur de clôture de type traditionnel ou de tout autre élément architectural s'harmonisant avec les constructions voisines.

Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU implantés différemment du principe ci-dessus, la construction de bâtiments en prolongement de ceux-ci peut être autorisée dans le but d'une meilleure intégration architecturale.

2 – Dans les autres cas, notamment à l'arrière du front bâti sur rue, les constructions pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

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

PRINCIPE :

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

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

PRINCIPE :

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

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R + 2, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles.

EXCEPTION :

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

Pour les bâtiments publics, dans le but de souligner le rôle symbolique de ces bâtiments, il pourra être fait abstraction du principe ci-dessus.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT

PRINCIPES :

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

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

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

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

- Une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

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

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

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

EXCEPTIONS :

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

b) En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

c) (Article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

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

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition :

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

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 2 : ZONE Ub-a

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE Ub-a :

La zone Ub-a couvre une extension située au-delà de la coupure résultant de la voie ferrée.

Située au débouché nord du seul passage sous voie reliant les quartiers nord au centre Ua, cette zone présente une certaine multifonctionnalité (présence d'une usine) et une densité plus dense qu'il convient de renforcer.

Par ces caractéristiques et du fait de son fonctionnement, cette zone constitue urbanistiquement un lien de convergence à souligner, pour les quartiers nord, et un point d'appel vers le centre-village, de l'autre côté de la voie.

Cette densification à proximité du centre, restera cependant à dominante d'habitat.

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

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

ARTICLE Ub-a 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

ARTICLE Ub-a 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions et installations à vocation industrielle existantes lors de l'approbation du PLU, sous réserve de rester compatibles avec l'habitat environnant,
- les activités artisanales et commerciales, sous condition d'être intégrées dans un bâtiment d'habitation, sans que la SHON qui leur est réservée ne puisse excéder tout à la fois 50% de la SHON consacrée à l'habitat et un maximum de 150 m²,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques.

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

Il sera fait application des articles Ua 3 à Ua 14.

CHAPITRE 3 : ZONE Ub

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DES ZONES D'EXTENSION DES CENTRES :

Elles couvrent les extensions plus récentes à large dominante d'habitat.

Le bâti diffus est majoritairement composé de pavillons. Un quartier cependant est organisé en pavillons jumelés. On rencontre également quelques maisons de ville et petits collectifs.

A l'est, en limite de Novillars, la zone Ub englobe une partie du centre hospitalier de Novillars.

L'objectif est de conforter l'habitat dans ces quartiers, sans exclure quelques commerces et services, en favorisant une densification douce de l'existant.

Bien que déjà bâtie, cette zone est concernée par le PPRI, imposant des prescriptions spécifiques pouvant aller jusqu'à l'interdiction de construire.

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

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

ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

ARTICLE Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les activités artisanales et commerciales, sous condition d'être intégrées dans un bâtiment d'habitation, sans que la SHON qui leur est réservée ne puisse excéder tout à la fois 50% de la SHON consacrée à l'habitat et un maximum de 150 m²,
- les entrepôts commerciaux, sous condition d'être nécessaires à proximité immédiate des activités commerciales pré-existantes dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.

*Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment **dans les secteurs à risque d'inondation**, par exemple, où **s'appliquent les règles du PPRI** (voir le zonage et l'annexe « Servitudes d'Utilité Publique ») **imposant des prescriptions pouvant aller jusqu'à l'interdiction de construire.***

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

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

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

3 - EAUX PLUVIALES

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

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et installations s'implanteront en recul de 2 m. au moins par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, toute voie ouverte à la circulation générale étant assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.

EXCEPTIONS :

- a) Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait des façades à conserver ou prolonger (notamment dans le quartier des Rosiers), dans un souci de perspective monumentale et de bonne intégration architecturale, les constructions et installations respecteront cet ordonnancement.

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

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les constructions et installations pourront s'implanter, ou sur limite, ou en retrait de 4 m. au moins par rapport aux limites séparatives.

EXCEPTIONS :

- a) Lorsqu'il existe un tissu bâti préexistant implanté sur limite(s) donnant sur voie, dans le but d'une bonne intégration architecturale, il pourra être imposé d'implanter les constructions et installations sur limite(s) séparative(s) donnant sur voie.
- b) Dans la marge de recul de 0 à 4 m., pourront être implantées en tout ou pour partie des constructions et installations, sous réserve d'une faible volumétrie (cf articles Ub 9 et Ub 10).
- c) En cas de constructions préexistantes implantées en recul entre 0 et 4 m. d'une limite, dans le but d'une bonne intégration architecturale, il pourra être imposé une implantation ne respectant pas le retrait minimal fixé par le principe ci-dessus.

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

PRINCIPE :

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

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

PRINCIPE :

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

EXCEPTION : Dans la marge de recul de 0 à 4 m. des limites séparatives, l'emprise au sol des constructions et installations admises au « b) » des exceptions de l'article Ub 7 ci-dessus, est limitée à 100 m² d'emprise au total de toutes constructions et installations situées dans cette marge de recul.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES :

- a) La hauteur des constructions et installations admises, pour leurs parties situées à 4 m. et plus des limites séparatives, ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R + 2.
- b) La hauteur des constructions et installations admises, pour leurs parties implantées de 0 à 4 m. des limites séparatives, ne devra pas excéder 5 m. en tout point par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

EXCEPTION :

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

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

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

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

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

1 – Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il sera exigé au minima une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

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

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

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

EXCEPTIONS :

- a) L'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux,
- b) En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition :

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

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 4 : ZONE Ue

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE Ue :

Cette zone couvre un groupe de constructions, lieudit « Les Vaux », constituant un petit hameau. Ce secteur est ainsi déjà urbanisé, mais ne dispose pas de tous les réseaux publics.

Présentant désormais un habitat diffus, il s'apparente aux caractéristiques du bâti des zones Ub.

Sa vocation possible est exclusivement l'habitat.

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

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

ARTICLE Ue 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que l'habitat et ses annexes, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux équipements publics.

ARTICLE Ue 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque de mouvement de terrain (marnes et pentes) par exemple.

SECTION II et III – CONDITIONS D'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Il sera fait application des articles Ub 3, et Ub 6 à 14 ainsi que des articles ci-dessous :

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

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

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour qu'un terrain soit constructible, et aux fins de permettre un assainissement individuel, il sera exigé une superficie minimale de 10 ares, cette superficie exigible pouvant être supérieure au vu du projet ou/et des caractéristiques du sol.

CHAPITRE 5 : ZONE UI

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UI :

Une zone UI couvre un secteur proche du Doubs, à l'est du centre du village.

L'autre zone UI couvre un vaste secteur au Nord-est de la Commune, en limite de NOVILLARS.

Ces deux zones UI sont vouées à l'accueil d'équipements publics à vocation de sport et de loisirs, qu'il convient de maintenir, voire de conforter.

Bien que les équipements publics dans le secteur UI proche du Doubs soient existants, s'appliquent les prescriptions du PPRI pouvant aller jusqu'à l'interdiction de construire.

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

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

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que les équipements publics à vocation sportive et de loisirs, et ceux liés à l'aménagement du territoire compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

*Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment **dans les secteurs à risque d'inondation**, par exemple, où **s'appliquent les règles du PPRI** (voir le zonage et l'annexe « Servitudes d'Utilité Publique ») **imposant des prescriptions pouvant aller jusqu'à l'interdiction de construire.***

SECTION II et III – CONDITIONS D'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Il sera fait application des articles Ua 3 à Ua 14.

CHAPITRE 6 : ZONE Uy

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DES ZONES Uy :

Les zones Uy forment l'urbanisation dominante de l'ouest de la Commune de part et d'autre de la RD 683.

Elles comportent divers sous-secteurs :

- le secteur Uy-a, au sud de la Commune, entre zones Ub, est réservé aux activités artisanales compatibles avec la situation des lieux et l'habitat proche ;
- le secteur Uy-b, à l'ouest du quartier d'habitation des Rosiers, est réservé aux seules activités, qu'elles soient industrielles ou commerciales, ou artisanales, compatibles avec la proximité de ce quartier d'habitat ;
- le secteur Uy-c, au sud de la RD 683, entre la zone Ua le quartier Ub des Rosiers, accueille encore des activités peu compatibles avec l'habitat voisin ; ce secteur est appelé à constituer une extension de la zone Ua.

Le bâti industriel, artisanal et commercial existant peut être qualifié de banal. L'amélioration de son image ne peut qu'être lente et bénéficier du traitement de l'espace public, notamment du linéaire de la RD 683.

Bien que déjà bâtie, cette zone est concernée par le PPRI, imposant des prescriptions spécifiques pouvant aller jusqu'à l'interdiction de construire.

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

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

ARTICLE Uy 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble des zones et secteurs Uy :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole ;
- les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitat, à l'exception de celui admis sous condition à l'article Uy 2 ;
- les occupations et utilisations du sol à vocation de camping-caravaning.

Sont interdites en outre :

- dans le secteur Uy-a : les occupations et utilisations du sol commerciales et industrielles, à l'exception de celles admises sous condition à l'article Uy 2,
- dans le secteur Uy-b : les occupations et utilisations du sol d'activités soumises à déclaration ou autorisation au titre de la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous condition à l'article Uy 2,
- dans le secteur Uy-c : les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle et artisanale, à l'exception de celles admises sous condition l'article Uy 2.

ARTICLE Uy 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans l'ensemble des zones et secteurs Uy :

- les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitat, sous condition d'être indispensables au gardiennage et à la sécurité de l'activité et sous réserve d'être intégrées à un bâtiment d'activité et de représenter au plus une SHON inférieure à 20 % de la SHON consacrée à l'activité dans le même bâtiment,
- le maintien et l'extension de l'exploitation horticole préexistante à l'approbation du PLU et des bâtiments liés à cette exploitation, sous condition de conserver une activité de vente sur site,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

Sont en outre admis :

- dans le secteur Uy-a : les occupations et utilisations du sol à vocation commerciale sous condition d'être liées par nature à une activité artisanale préexistante dans le secteur,
- dans le secteur Uy-b : les occupations et utilisations du sol soumises à déclaration au titre de la protection de l'environnement, sous condition d'être compatibles avec la proximité du quartier d'habitation des Rosiers,
- dans le secteur Uy-c : l'extension mesurée des activités industrielles et artisanales préexistantes dans le secteur Uy-c à l'approbation du PLU, sous condition expresse de favoriser une réduction des nuisances de l'activité par rapport aux quartiers d'habitat voisins.

*Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment **dans les secteurs à risque d'inondation**, par exemple, où **s'appliquent les règles du PPRI** (voir le zonage et l'annexe « Servitudes d'Utilité Publique ») **imposant des prescriptions pouvant aller jusqu'à l'interdiction de construire.***

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uy 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

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

Aucun nouvel accès direct ne sera créé sur la RD 683, entre la limite communale ouest et le rond point situé au nord ouest du quartier des Rosiers.

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE Uy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

Les eaux souillées des aires de stationnement de circulation et de stockage extérieur, seront dirigées vers tout dispositif approprié, et conforme à la réglementation en vigueur, avant tout rejet dans le milieu naturel.

3 - EAUX PLUVIALES

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

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE Uy 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE Uy 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPES :

Les constructions et installations s'implanteront en recul de 6 m. au moins de l'alignement des voies et emprises publiques existantes autres que la RD 683, et de celles à modifier ou à créer, toute voie privée ouverte à la circulation générale étant assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.

Par rapport à la RD 683, les constructions et installations s'implanteront en recul de 25 m au moins de l'axe de la voie.

ARTICLE Uy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Par rapport aux limites des zones d'habitat Ua et Ub, les constructions et installations à vocation industrielle et artisanale respecteront un recul de 10 m au moins.

Dans les autres cas, les constructions et installations autorisées dans la zone pourront s'implanter soit sur limite séparative, soit en recul de 5 m au moins de la limite séparative.

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

PRINCIPE :

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

ARTICLE Uy 9 - EMPRISE AU SOL

PRINCIPE :

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

ARTICLE Uy 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur des constructions et installations admises ne pourra excéder 9 m. mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère, en tout point, par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

EXCEPTION :

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

ARTICLE Uy 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Pour une bonne intégration dans le paysage d'entrée de ville et, plus généralement dans le site, il sera veillé notamment à s'inspirer des principes suivants :

1 - Façades des bâtiments le long des voies :

- Couleur des façades dans des teintes neutres (tons gris, beiges, jaunes pâles, bruns clairs, etc ...)

- Façades comportant des ouvertures ordonnancées, ou, et des jeux de matériaux ou couleurs les animant harmonieusement,

2 - Clôtures :

- Le long de la RD 683 et dans le retrait de 25 m de son axe, les clôtures seront constituées de grillage dans les tons verts, non doublés de haies d'une hauteur de 2 mètres maximum, sauf règlements de sécurité contraires ;

- Dans les autres cas, les clôtures seront constituées de grilles, grillages de tons verts, doublés ou non d'une haie d'essences locales variées.

3 – Stationnement des véhicules, dépôt de matériaux, expositions extérieures :

Pour favoriser leur insertion paysagère, les espaces qui leur seront consacrés comporteront des plantations d'essences locales variées, (haies, bosquets, arbres isolés, etc...).

ARTICLE Uy 12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

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

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

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il sera exigé au minima une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

Il pourra être toléré que la réalisation d'une partie des places exigibles soit différée, s'il est démontré par le pétitionnaire que les besoins immédiats en stationnement sont inférieurs au nombre de places exigibles, mais l'espace nécessaire à leur réalisation ultérieure restera libre de toute autre occupation et sera traité en espace vert ; leur réalisation sera exigible, si une évolution de l'usage du bâtiment génère davantage de besoins en stationnement.

ARTICLE Uy 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition :

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

Les espaces compris le long de l'alignement de la RD 683 dans une marge de recul de 6 mètres de cet alignement constitueront obligatoirement des espaces libres au sens du présent article et seront engazonnés, ou plantés d'arbustes de basses tiges.

Les autres espaces libres seront plantés et correctement entretenus.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uy 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III – ZONES AU

Article R 123-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques 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, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'Urbanisme ».

LES ZONES A URBANISER SONT :

- **Zones 1 AU** : elles couvrent divers secteurs, prolongeant le bâti existant, et ont pour destination dominante, l'habitat,
-
- **Zone 1 AUy** : elle couvre une zone située à l'Ouest de ROCHE LEZ BEAUPRE et destinée à l'accueil d'activités, sa frange sud étant concernée par le PPRI (cf plan de zonage et annexe Servitudes d'utilité publique),
-
- **Zone 2 AU** : elle couvre les espaces encore libres entre la forêt au nord, le bâti de Novillars à l'est, et une zone Ub à l'ouest et au sud. Ne disposant pas de tous les équipements publics de capacité suffisante à sa périphérie immédiate, cette zone est inconstructible, et ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après évolution du PLU.

CHAPITRE 7 : ZONES 1 AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DES ZONES 1 AU

Les zones 1 AU couvrent des sites prolongeant les secteurs bâtis voisins.

Le relief limite assez naturellement ces sites potentiels d'extension.

La vocation de ces zones est l'habitat de manière quasi exclusive en raison de leur éloignement du centre.

Seuls quelques petits commerces, services ou équipements publics de proximité pourront y être accueillis.

L'objectif demeure l'accueil de l'habitat dans des secteurs calmes et de faible densité, dont les liaisons fonctionnelles avec le centre sont peu aisées, du fait notamment de la coupure due à la voie ferrée.

L'habitat, en maison individuelle ou petite maison de ville, y sera de type aéré.

La zone 1 AU, lieudit « Les Vignottes », est couverte par le périmètre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) créée en 2006. L'aménagement cohérent de cette zone sera défini dans le cadre du dossier de réalisation de ladite zone d'aménagement concerté. La collectivité ambitionne de maîtriser la totalité du foncier de ladite zone pour garantir un aménagement cohérent et qualitatif.

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

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

ARTICLE 1 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole, industrielle ou artisanale,
- le camping-caravaning,
- les dépôts de vieux matériaux,
- les carrières,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle et artisanale,
- les entrepôts commerciaux,
- les occupations du sol à vocation de commerce et de service, à l'exception de ceux admis sous condition à l'article 1 AU 2.

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

Sont admis :

- les commerces et services, sous condition d'être intégrés dans un bâtiment d'habitation, sans que la SHON qui leur est réservée ne puisse excéder tout à la fois 50 % de la SHON consacrée à l'habitat, et un maximum de 150 m²,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone,
- toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 AU 1 ci-dessus et celles visées aux deux tirets ci-dessus, sous condition de ne pas compromettre les principes de maillage des voies et réseaux prévus aux Orientations d'Aménagement, de ne pas enclaver des parties de zone, de s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent, et d'être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone.

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment en présence de marnes en pente, de dolines et cavités (une cavité étant signalée lieudit « Les Guillepines »).

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

Il sera fait application des articles Ub 3 à Ub 14 du chapitre 2 du TITRE II du présent règlement.

CHAPITRE 8 : ZONE 1 AUy

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE 1 AUy

La zone 1 AUy est une zone située au sud de la RN 83, à l'entrée ouest de la Commune ; elle fait face à une zone Uy, située du côté nord de la RN, et s'inscrit en prolongement de la zone Uy existante au sud de ladite voie.

La vocation de cette zone, bénéficiant des viabilités nécessaires à sa périphérie immédiate est l'accueil de constructions et installations à vocation d'activités et de services.

Sa frange sud, soumise au régime des espaces boisés classés, est également concernée par le PPRI (plan de prévention des risques d'inondation).

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

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

ARTICLE 1 AUy 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres qu'artisanales, industrielles et commerciales, à l'exception de celles admises sous conditions particulières à l'article 1 AUy 2.

ARTICLE 1 AUy 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation, sous condition d'être indispensable au gardiennage et à la sécurité des activités autorisées dans la zone, et sous réserve d'être intégrées à un bâtiment d'activité et de représenter au plus une SHON inférieure à 20 % de la SHON consacrée à l'activité dans le même bâtiment,
- les entrepôts commerciaux, sous condition d'être nécessaires à proximité immédiate des activités commerciales préexistantes dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone,

- les constructions et installations publiques, sous condition d'être compatibles avec les activités développées dans la zone,
- toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AUy 1 ci-dessus, et celles visées aux deux tirets ci-dessus, sous condition également de ne pas compromettre les principes de maillage des voies et réseaux, de ne pas enclaver des parties de zone, de s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent, et d'être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone.

*Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment **dans les secteurs à risque d'inondation**, par exemple, où **s'appliquent les règles du PPRI** (voir le zonage et l'annexe « Servitudes d'Utilité Publique ») **imposant des prescriptions pouvant aller jusqu'à l'interdiction de construire.***

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

Il sera fait application des articles Uy 3 à Uy 14 du présent règlement.

CHAPITRE 9 : ZONE 2 AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DES ZONES 2 AU

La zone 2 AU couvre un ensemble de terrains naturels situés au nord-est de la partie agglomérée, entre cette dernière, la forêt et un ensemble de terrains encore agricoles

La zone 2 AU est actuellement à caractère naturel et ne bénéficie pas à sa périphérie immédiate des réseaux et voies de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Elle constitue une réserve pour l'urbanisation à venir.

Inconstructible dans l'immédiat, elle pourra s'ouvrir à l'urbanisation après évolution du PLU.

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

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

ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol non admise sous conditions à l'article 2 AU 2 est interdite.

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

Sont admis :

- la réhabilitation, la restauration et l'extension des constructions préexistantes au PLU situées dans la zone, sous condition de ne pas changer de destination et de ne pas augmenter la SHON ou la SHOB de plus de 10 % au total des extensions par rapport à la SHON ou la SHOB à la date d'approbation du PLU,
- l'occupation et l'utilisation du sol par des équipements publics, sous condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone,

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques.

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

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières au titre des articles 3, 4, 5 et 9 à 14.

Les occupations et utilisations du sol admises devront s'implanter en recul de 5 m. au moins des voies et emprises publiques, et librement par rapport aux limites séparatives comme entre elles sur une même propriété.

TITRE IV – ZONES AGRICOLES NATURELLES ET FORESTIERES

Article R 123-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A».

Article R 123-8 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestier ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

CHAPITRE 10 : ZONE A

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE A

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

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

Elle comporte un secteur Ab entouré au sud, à l'ouest et à l'est par des secteurs urbanisés ou à urbaniser, et limité au nord par la forêt. Sa vocation agricole est préservée à l'échéance du PLU, mais il n'apparaît pas opportun d'y accueillir de nouveaux bâtiments agricoles, vu sa situation et sa superficie.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, sont admises.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A, les occupations et utilisations du sol autres qu'agricole sont interdites, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A 2.

En secteur Ab, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A 2.

Dans l'ensemble des zones A et Ab, le remplissage des cavités et dolines par tout type de matériaux est interdit.

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

Sont admis sous conditions :

En zone A :

- les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve de constituer une activité annexe à l'activité agricole préexistante, telle que camping à la ferme, gîte rural, point d'accueil touristique, vente de produits de la ferme, etc., et sous condition d'être situés à proximité du siège d'exploitation,

- les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, dans la limite d'une habitation par exploitation,

En zone A et secteur Ab :

- les changements de destination, les extensions mesurées et les annexes des constructions préexistantes à l'approbation du PLU, à vocation autre qu'agricole, sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant, et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole,
- les équipements, les constructions et installations publiques compatibles avec la protection des terres agricoles,
- les affouillements et exhaussements liés aux occupations et utilisations autorisées en zone A.

*Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment **dans les secteurs à risque d'inondation**, par exemple, où **s'appliquent les règles du PPRI** (voir le zonage et l'annexe « Servitudes d'Utilité Publique ») **imposant des prescriptions pouvant aller jusqu'à l'interdiction de construire.***

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante ou disposer d'une alimentation en eau potable autre, conforme à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

3 - EAUX PLUVIALES

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

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de 15 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

EXCEPTIONS :

- Un recul différent de celui prévu ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics,
- Un recul supérieur pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité,
- En cas de constructions préexistantes, implantées à un recul moindre, leurs extensions seront autorisées jusqu'au retrait du bâti préexistant.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de 5 m. par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions et installations admises seront soit jointives ou accolées, soit respecteront un recul minimum de 5 m. les unes par rapport aux autres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions et installations admises autre qu'agricoles ne devra excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R + 1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, ni une hauteur de 6 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point de cet égout,

- La hauteur des constructions et installations admises à usage agricole ne devra pas excéder une hauteur maximale de 12 m au faîtage par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point,

- Par exception, la hauteur des silos n'est pas limitée ; de même, en cas de constructions préexistantes à l'approbation du PLU d'une hauteur supérieure à celles visées aux 2 premiers tirets ci-dessus, leurs extensions pourront être d'une hauteur similaire à celle de l'existant, dans un but d'une meilleure intégration architecturale.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Pour une bonne intégration dans le paysage environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les caractéristiques suivantes :

- Les bâtiments isolés ou les ensembles de bâtiments seront traités avec soin.
- Pour des raisons d'impact visuel, l'implantation des bâtiments sera préférée dans les combes ou dans les dévers de pentes.
- Un accompagnement végétalisé des abords des constructions sera réalisé, si nécessaire, pour intégrer le bâtiment dans le paysage.
- En cas de visibilité de la façade des bâtiments, elle devra être mise en valeur et traitée avec soin, dans l'esprit des fermes régionales, notamment pour le choix des couleurs.
- La marge de recul entre le bâtiment et la voie publique sera traitée de préférence en cours, intégrant le stationnement et les marges de manœuvre.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition :

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

Les espaces libres non cultivés ou pâturés, plantés ou non, doivent être entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

CHAPITRE 11 : ZONE N

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE N

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

La zone N est une zone de protection stricte.

La zone N protégeant le Doubs et ses abords est également couverte par le PPRI (plan de prévention des risques d'inondation).

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dans l'ensemble des zones N, le remplissage des cavités et dolines par tout type de matériaux est interdit.

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

- En zone N, sont admises les constructions et installations suivantes :
 - Les équipements, les constructions et installations publiques compatibles avec la protection de la zone,
 - Les extensions mesurées des constructions existantes sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire, ou d'une nouvelle activité, et sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant.

*Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment **dans les secteurs à risque d'inondation**, par exemple, où **s'appliquent les règles du PPRI** (voir le zonage et l'annexe « Servitudes d'Utilité Publique ») **imposant des prescriptions pouvant aller jusqu'à l'interdiction de construire.***

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

Il sera fait application des articles 3 à 13 de la zone A.