

# **SOMMAIRE**

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	2
TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES Aux ZONES URBAINES .....	7
Chapitre 1 -Dispositions Applicables à la zone UA.....	8
Chapitre 2 -Dispositions Applicables à la zone UB.....	16
Chapitre 3 -Dispositions Applicables à la zone UXi.....	24
TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	29
Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone 1AU.....	30
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE.....	38
AGRICOLE.....	38
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE .....	44
NATURELLE ET FORESTIERE.....	44

# TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

---

## ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Rahon.

---

## ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

---

*I -Les dispositions du présent règlement se substituent* à celles de tout document d'urbanisme antérieur ainsi qu'aux dispositions du Titre Ier du Livre Ier du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, demeurent applicables les dispositions des articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme.

**R111-2** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

**R111-4** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

**R111-15** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

**R111-21** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

## **II - Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :**

- Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée-Corse.
- Les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau.
- Les dispositions du règlement sanitaire Départemental.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol; créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions de la loi n°95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

## **III - Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :**

1) Les dispositions d'un lotissement approuvé lors qu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme.

2) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

## **IV - Se substituent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme, celles résultant :**

D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313-19 du Code de l'Urbanisme).

---

## ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

### Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

**1 - Les zones urbaines** sont repérées par un indice commençant par la lettre U. Elles couvrent le territoire déjà urbanisé, mais aussi la zone dans laquelle les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- **La zone UA** : Il s'agit d'une zone centrale correspondant essentiellement au noyau ancien du village où le maintien du caractère actuel et la protection du patrimoine architectural et urbain sont recherchés.. Elle peut comporter une pluralité de fonctions: habitat, services, activités économiques ... La fonction dominante de la zone étant l'habitat.
- **La zone UB** : Elle correspond aux extensions urbaines et présente une structure assez lâche, avec une pluralité de fonctions parmi lesquelles domine cependant la fonction d'habitation, principalement sous forme de pavillons individuels.

**2 - Les zones à urbaniser** sont repérées par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation :

- **La zone 1AU** : Il s'agit d'une zone à caractère naturel non équipée destinée à être urbanisée à court terme.

**3 - Les zones agricoles** sont repérées par un indice commençant par la lettre A. Elles couvrent 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** sont repérées par un indice commençant par la lettre N. Elles couvrent 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 esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

---

## ARTICLE IV – AUTRES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU REGLEMENT

---

### 1. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés à l'annexe "emplacements réservés". Ils sont identifiés par un numéro qui renvoie à leur objet.

### 2. Structure du règlement

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV et celles des zones naturelles dans le titre V du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en quatorze articles :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10

---

## ARTICLE V – DISPOSITIONS CONCERNANT LE RESEAU DU TRANSPORT D'ELECTRICITE

---

Les lignes HTB sont des ouvrages techniques spécifiques :

- En hauteur et en tenue mécanique, ils sont soumis à des règles techniques propres en particulier à des distances de sécurité inscrites à l'arrêté interministériel du 17/05/2001.

- Leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien spécifique afin de garantir la sécurité des biens et des personnes (élagages et abattages d'arbres) et leurs accès doivent être garantis à tout moment.

Pour les secteurs impactés par des lignes HTB :

- RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB

Pour les secteurs impactés par un poste de transformation :

- Sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements et de mise en conformité des clôtures du poste.

# TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# CHAPITRE 1 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone centrale correspondant essentiellement au noyau ancien du village où le maintien du caractère actuel et la protection du patrimoine architectural et urbain sont recherchés. Elle peut comporter une pluralité de fonctions : habitat, services, activités économiques ... La fonction dominante de la zone étant l'habitat. La zone est concernée par un risque géologique négligeable à maîtrisable. Elle comprend un secteur UA<sub>i</sub>, de taille réduite, liée au risque potentiel du débordement de l'Orain.

### Rappels et obligations

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service de l'archéologique, 7 rue nodier 25043 Besançon, soit par l'intermédiaire de la mairie, soit par la Préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal.

## ARTICLE UA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- les constructions et installations à usage industriel,
- la création de constructions et installations classées pour l'environnement soumises à autorisation,
- les caravanes isolées et les campings de toute nature,
- les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés en UA 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

*En secteur UA<sub>i</sub>, les constructions enterrées sont interdites.*

## ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article UA 1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :



- les constructions et installations à usage artisanal, agricole, commercial et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et l'extension d'installations soumises à autorisation à condition :
  - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage.
- les affouillements ou exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si leur implantation est compatible avec la vocation de la zone.

*En secteur UAi :*

- *la cote du premier plancher situé au-dessus des plus hautes eaux connues localement,*
- *les remblais strictement limités à la construction et à son accès.*

#### Conditions particulières tenant au risque géologique :

Dans les secteurs de risque négligeable, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone pourront nécessiter un avis géotechnique préalable sur demande des services instructeurs.

Dans les secteurs à risque maîtrisable toute construction et tout aménagement est soumis à conditions spéciales selon étude géotechnique préalable.

#### ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être adapté aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, et notamment ils doivent être adaptés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Tout terrain doit avoir un accès de 4 mètres minimum.

##### b) Voirie

L'emprise des nouvelles voies publiques ou privées doit être au minimum de 6 mètres.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent être aménagées de façon à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
---

### ***Alimentation en eau***

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

### ***Assainissement***

#### a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Les eaux résiduaires des locaux d'activité ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un pré-traitement.

#### b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits et le traitement des pollutions éventuelles avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### ***Réseaux électriques et téléphoniques***

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

#### ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Les constructions principales doivent être implantées de 0 à 5 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation des constructions avec un recul au minimum égal à celui de la construction voisine implantée le plus près de la voie est autorisée.

Des implantations différentes pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- En limite séparative
- ou
- De telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

#### ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

#### ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel (point moyen du terrain d'assiette de la construction) jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
---

L'autorisation de bâtir pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21).

Le volume des constructions, l'aspect des toitures (faîtage, pente, ...) la nature et la couleur des matériaux doivent être déterminés en tenant compte des éléments correspondants sur les bâtiments voisins.

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des toitures en rupture avec le contexte urbain environnant.

**Est interdit :**

- l'architecture étrangère à la région ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus.

**Les toitures**

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les toitures des constructions principales seront composées de 2 pans (avec croupes éventuelles autorisées), dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°.

Ne sont pas concernées par cette disposition les constructions annexes de faible importance sous réserve d'une justification architecturale.

Les chiens assis sont interdits.

## **Les façades**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (type carreaux de plâtre, type brique creuse, type parpaings, etc....) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les peintures doivent rester dans les tonalités d'ocres.

Les matériaux traditionnels (ex : type pierres, type brique de parement, type pierre calcaire, type meulière, type enduits grattés, type lissés ou brossés) doivent être employés de préférence à tout autre.

Toutefois, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

## **Clôtures :**

- sur rue, elles seront conçues de façon à assurer un caractère unitaire à l'espace-rue. Elles pourront être constituées de murs ne dépassant pas la hauteur des murs existants dans la rue, en pierre ou en autre matériau recouvert d'un enduit de même teinte que celle du bâtiment principal,
- en limite séparative, les clôtures seront constituées :
  - o soit par des haies vives ou du grillage d'une couleur non discordante avec l'environnement comportant ou non un mur bahut,
  - o soit par des murs rehaussés d'une grille ou d'un quelconque système à claire-voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

<b>ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b>
--

### *Principe général*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors du domaine public.

Il est rappelé que le maître d'ouvrage devra, sous sa responsabilité, prévoir l'aménagement de places de stationnement conformes aux dispositions du code

de la construction et de l'habitation, notamment celles relatives au respect des règles d'accessibilité des voies et espaces publics pour les personnes handicapées.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Modalités de calcul des places de stationnement :

- Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (SHON), le calcul se fait par tranche entière entamée. Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de SHON réalisée, le nombre de place exigée pour une opération de 70m<sup>2</sup> de SHON est de une.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Constructions à usage d'habitation
  - o De 0 à 60m<sup>2</sup> de SHON : aucune place
  - o Au-delà de 60m<sup>2</sup> de SHON et jusqu'à 150m<sup>2</sup> de SHON : 1 place
  - o Au-delà de 150m<sup>2</sup> et par tranche de 100m<sup>2</sup> : 1 place supplémentaire

Conformément à l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne sera pas imposé la réalisation d'aires de stationnement pour les logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinés aux personnes défavorisées.

- Constructions à usage de bureaux et de commerces
  - o 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SHON.
- Construction à usage artisanal
  - o 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de SHON.

En application de l'article L.123.1.2 du code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

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

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

autorisation.

En application de l'article L123.1.3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
--

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des sujets de même nature.

Dans les secteurs réglementés, les semis ou plantations d'essence forestière sont soumises à autorisation à l'exclusion des parcs et jardins attenants à une habitation.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
---

Non réglementé.

# CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone UB correspond à la périphérie immédiate du bâti ancien et aux extensions urbaines.

Elle présente une structure assez lâche, avec une pluralité de fonctions parmi lesquelles domine cependant la fonction d'habitation, principalement sous forme de pavillons individuels.

### Rappels et obligations

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service de l'archéologie, 7 rue nodier 25043 Besançon, soit par l'intermédiaire de la mairie, soit par la Préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal.

---

### ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

---

#### Sont interdites :

- les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- les constructions et installations à usage agricole et industriel,
- la création des constructions et installations classées pour l'environnement soumises à autorisation,
- les caravanes isolées et les campings de toute nature,
- les affouillements et exhaussement du sol en dehors de ceux autorisés en UB 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

---

### ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont admises les constructions non interdites à l'article UB 1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :



- les constructions et installations à usage artisanal, commercial et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et l'extension d'installations soumises à autorisation à condition :
  - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage.
- les affouillements ou exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si leur implantation est compatible avec la vocation de la zone.

#### Conditions particulières tenant au risque géologique :

Dans les secteurs de risque négligeable, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone pourront nécessiter un avis géotechnique préalable sur demande des services instructeurs.

Dans les secteurs à risque maîtrisable toute construction et tout aménagement est soumis à conditions spéciales selon étude géotechnique préalable.

#### ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être adapté aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, et notamment ils doivent être adaptés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Tout terrain doit avoir un accès de 4 mètres minimum.

##### b) Voirie

L'emprise des nouvelles voies publiques ou privées doit être au minimum de 6 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent

desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent être aménagées de façon à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
---

### ***Alimentation en eau***

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

Dans le périmètre rapproché du puits de captage sis au lieu-dit « Bief Louvot » sont interdits les puits filtrants pour l'évacuation d'eaux usées ou même d'eau pluviale (arrêté préfectoral en vigueur).

### ***Assainissement***

#### **a) Eaux usées**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Les eaux résiduaires d'activités ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un pré-traitement.

#### **b) Eaux pluviales**

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

## **Réseaux électriques et téléphoniques**

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

### **ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Tout terrain doit présenter une surface constructible d'au moins 10 ares.

### **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions (au moins une des façades) doivent s'implanter dans une bande de 4 à 12 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être admises:

- Soit en limite séparative, s'il s'agit de constructions jumelées ou en bande, ou pour les dépendances de bâtiments principaux de moins de 2,50 m à l'égout du toit et de moins de 30m<sup>2</sup> de SHOB.

**ou**

- Soit de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée.

## ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 40% de la superficie totale du terrain.

## ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel (point moyen du terrain d'assiette de la construction) jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder R + 1 + combles.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de bâtir pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21).

Le volume des constructions, l'aspect des toitures (faîtage, pente, ...) la nature et la couleur des matériaux doivent être déterminés en tenant compte des éléments correspondants sur les bâtiments voisins.

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des toitures en rupture avec le contexte urbain environnant.

### **Est interdit :**

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus ;
- l'architecture étrangère à la région.

### **Les toitures**

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les toitures des constructions principales seront composées soit d'un ou de plusieurs éléments, dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°, soit de toits terrasses. Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

Ne sont pas concernées par cette disposition les constructions annexes de faible importance sous réserve d'une justification architecturale.

Les constructions doivent respecter l'aspect des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat répondant à la même fonction.

### **Les façades**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les peintures doivent rester dans les tonalités d'ocres.

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels (ex : type pierres, type brique de parement, type pierre calcaire, type meulière, type enduits grattés, type lissés ou brossés) doivent être employés de préférence à tout autre.

Toutefois, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

### **Clôtures :**

Elles doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages reposant ou non sur un mur bahut ne dépassant pas 1m de hauteur et doublés ou non par une haie. L'ensemble ne devra pas dépasser 2 m de hauteur,
- soit par des murs revêtus d'enduit rustique et dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
--

Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors du domaine public.

Il est rappelé que le maître d'ouvrage devra, sous sa responsabilité, prévoir l'aménagement de places de stationnement conformes aux dispositions du code de la construction et de l'habitation, notamment celles relatives au respect des règles d'accessibilité des voies et espaces publics pour les personnes handicapées.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Modalités de calcul des places de stationnement :

- Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (SHON), le calcul se fait par tranche entière entamée. Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de SHON réalisée, le nombre de place exigée pour une opération de 70m<sup>2</sup> de SHON est de une.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Constructions à usage d'habitation
  - o De 0 à 60m<sup>2</sup> de SHON : 1 place excepté pour les extensions de constructions existantes
  - o Au-delà de 60m<sup>2</sup> de SHON et jusqu'à 150m<sup>2</sup> de SHON : 2 places
  - o Au-delà de 150m<sup>2</sup> et par tranche de 100m<sup>2</sup> : 1 place supplémentaire

Conformément à l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne sera pas imposé la réalisation d'aires de stationnement pour les logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinés aux personnes défavorisés.

- Constructions à usage de bureaux et de commerces
  - o 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SHON.
- Construction à usage artisanal
  - o 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de SHON.

En application de l'article L.123.1.2 du code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

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

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

En application de l'article L123.1.3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
--

Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

Dans les secteurs réglementés, les semis ou plantations d'essence forestière sont soumises à autorisation à l'exclusion des parcs et jardins attenants à une habitation.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
---

Non réglementé.

# CHAPITRE 3 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXi

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone UXi est un secteur où les activités économiques sont majoritaires. Elle est caractérisée par un risque potentiel d'inondation par débordement de l'Orain.

### Rappels et obligations

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service de l'archéologique, 7 rue nodier 25043 Besançon, soit par l'intermédiaire de la mairie, soit par la Préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal.

---

### ARTICLE UXi 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

---

#### Sont interdites :

- les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- les constructions enterrées,
- les constructions et installations à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation exceptées celles visées en article UXi2,
- les caravanes isolées et les campings de toute nature,
- les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés en UXi 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

---

### ARTICLE UXi 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont admises les constructions non interdites à l'article UX 1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :



- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc) est nécessaire pour assurer le fonctionnement de la zone à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment à usage d'activité,
- les affouillements ou exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si leur implantation est compatible avec la vocation de la zone,
- la cote du premier plancher situé au-dessus des plus hautes eaux connues localement,
- les remblais strictement limités à la construction et à son accès.

#### Conditions particulières tenant au risque géologique :

Dans les secteurs de risque négligeable, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone pourront nécessiter un avis géotechnique préalable sur demande des services instructeurs.

#### ARTICLE UXi 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

##### b) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30m doivent être aménagées de façon à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées.

ARTICLE UXi 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
--

***Alimentation en eau***

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

***Assainissement***

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

***Réseaux électriques et téléphoniques***

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5m par rapport à la limite de l'emprise publique.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UXi 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
--

Les constructions doivent s'implanter de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en

est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE UXi 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées à une distance minimale de 3m les unes par rapport aux autres.

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières lorsque l'une des constructions présente une hauteur hors tout de moins de 4m et de moins de 2,5m à l'égout du toit.

#### ARTICLE UXi 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE UXi 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant.

#### ARTICLE UXi 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors du domaine public.

#### ARTICLE UXi 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

Dans les secteurs réglementés, les semis ou plantations d'essence forestière sont soumises à autorisation à l'exclusion des parcs et jardins attenant à une habitation.

ARTICLE UXi 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
--

Non réglementé.

TITRE III- DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES A  
URBANISER

# CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone à caractère naturel dont les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone est destinée à être urbanisée à court terme à vocation dominante d'habitat.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, **dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.**

### Rappels et obligations

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service de l'archéologie, 7 rue Nodier 25043 Besançon, soit par l'intermédiaire de la mairie, soit par la Préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal.

### ARTICLE 1AU 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- les constructions et installations à usage agricole et industriel,
- la création des constructions et installations classées pour l'environnement soumises à autorisation,
- les caravanes isolées et les campings de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

### ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur 1AUa :

« Les constructions doivent être réalisées sous réserve d'être intégrées dans une opération d'ensemble. Celle-ci :

- doit garantir que les équipements d'infrastructure nécessaires à l'opération seront opérationnels lors de la mise en service des constructions,
- doit présenter un aménagement cohérent avec le reste de la zone,
- ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.

Dans les secteurs 1AUb :

- les constructions à usage d'habitation sont autorisées au coup par coup, à condition que la viabilité existe au droit du terrain.

#### Conditions particulières tenant au risque géologique :

Dans les secteurs de risque négligeable, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone pourront nécessiter un avis géotechnique préalable sur demande des services instructeurs.

Dans les secteurs à risque maîtrisable toute construction et tout aménagement est soumis à conditions spéciales selon étude géotechnique préalable.

<b>ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b>
---

#### a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

Tout terrain doit avoir un accès de 4 mètres minimum.

#### b) Voirie

L'emprise des nouvelles voies publiques ou privées doit être au minimum de 6 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent être aménagées de façon à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
--

### ***Alimentation en eau***

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### ***Assainissement***

#### a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

Les eaux résiduaires d'activités ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un pré-traitement.

#### b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.



## **Réseaux électriques et téléphoniques**

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

### **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Tout terrain doit présenter une surface constructible d'au moins 10 ares.

### **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être admises:

- Soit en limite séparative, s'il s'agit de constructions jumelées ou en bande, ou pour les dépendances de bâtiments principaux de moins de 2,50 m à l'égout du toit et inférieure à 30m<sup>2</sup> de SHOB.

**ou**

- De telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées à une distance minimale de 3m les unes par rapport aux autres.

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières lorsque l'une des constructions présente une hauteur hors tout de moins de 4m et de moins de 2,5m à l'égout du toit.

#### ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 40% de la superficie totale du terrain.

#### ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder R + 1 + combles.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation de bâtir pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21).

Le volume des constructions, l'aspect des toitures (faîtage, pente, ...) la nature et la couleur des matériaux doivent être déterminés en tenant compte des éléments correspondants sur les bâtiments voisins.

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des toitures en rupture avec le contexte urbain environnant.

#### **Sont interdits :**

- l'architecture étrangère à la région ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus ;
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes.

### **Les toitures**

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les toitures des constructions seront composées soit d'un ou de plusieurs éléments, dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°, soit de toits terrasses admis sous réserve de leur intégration vis à vis des constructions avoisinantes. Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

Ne sont pas concernées par cette disposition les constructions annexes de faible importance sous réserve d'une justification architecturale.

Les constructions doivent respecter l'aspect des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat répondant à la même fonction.

### **Les façades**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les peintures doivent rester dans les tonalités d'ocres.

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels (ex : type pierres, type brique de parement, type pierre calcaire, type meulière, type enduits grattés, type lissés ou brossés) doivent être employés de préférence à tout autre.

Toutefois, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

### **Clôtures :**

Elles doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages reposant ou non sur un mur bahut ne dépassant pas 1m de hauteur et doublés ou non par une haie. L'ensemble ne devra pas dépasser 2 m de hauteur,
- soit par des murs revêtus d'enduit rustique et dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
---

Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors du domaine public.

Il est rappelé que le maître d'ouvrage devra, sous sa responsabilité, prévoir l'aménagement de places de stationnement conformes aux dispositions du code de la construction et de l'habitation, notamment celles relatives au respect des règles d'accessibilité des voies et espaces publics pour les personnes handicapées.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Modalités de calcul des places de stationnement :

- Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (SHON), le calcul se fait par tranche entière entamée. Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de SHON réalisée, le nombre de place exigée pour une opération de 70m<sup>2</sup> de SHON est de une.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Constructions à usage d'habitation
  - o De 0 à 60m<sup>2</sup> de SHON : 1 place
  - o Au-delà de 60m<sup>2</sup> de SHON et jusqu'à 150m<sup>2</sup> de SHON : 2 places
  - o Au-delà de 150m<sup>2</sup> et par tranche de 100m<sup>2</sup> : 1 place supplémentaire

Conformément à l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne sera pas imposé la réalisation d'aires de stationnement pour les logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinés aux personnes défavorisées.

- Constructions à usage de bureaux et de commerces
  - o 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SHON.
- Construction à usage artisanal
  - o 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de SHON.

En application de l'article L.123.1.2 du code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

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

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

En application de l'article L123.1.3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
---

Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

Dans les secteurs réglementés, les semis ou plantations d'essence forestière sont soumises à autorisation à l'exclusion des parcs et jardins attenants à une habitation.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
--

Non réglementé.

# TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone A est la partie de la zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur Ai, caractérisé par un risque potentiel d'inondation par débordement de rivière.

Les zones concernées par le PPRI Basse Vallée du Doubs doivent se référer au règlement de celui-ci.

### Rappels et obligations

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service de l'archéologique, 7 rue Nodier 25043 Besançon, soit par l'intermédiaire de la mairie, soit par la Préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal.

### ARTICLE A 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdites :

- les installations classées sauf celles prévues à l'article A2,
- les caravanes isolées et les campings de toute nature,
- les constructions à usage d'habitation sauf celle mentionnées à l'article A2,
- les constructions à usage d'activités sans lien avec l'activité agricole,
- la création et l'exploitation de carrières,
- les affouillements ou exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- les centrales photovoltaïques au sol.

#### En secteur Ai :

- Les constructions avec sous-sol enterré.

*Dans le périmètre rapproché du puits de captage du Bief-Louvot, il convient de se reporter à l'arrêté préfectoral du 11/08/1983.*

### ARTICLE A 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article A 1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole devront être implantées à une distance maximale de 50 mètres du siège de l'exploitation et devront être inférieure ou égale à 150m<sup>2</sup> de SHON,
- les installations classées liées à l'activité agricole situées à une distance supérieure de 100 mètres de la limite des zones U et AU,
- les activités complémentaires inhérentes à l'activité agricole dans la limite de 100m<sup>2</sup> de SHON et implantées à une distance maximale de 50 mètres du siège de l'exploitation (exemple : locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation, gîtes ruraux,...),
- les dépôts de toute nature s'ils sont nécessaires à l'activité agricole,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure,
- les constructions et ouvrages liés aux équipements nécessaires au fonctionnement du service public,

#### Conditions particulières tenant au risque géologique :

Dans les secteurs de risque négligeable, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone pourront nécessiter un avis géotechnique préalable sur demande des services instructeurs.

Dans les secteurs à risque maîtrisable toute construction et tout aménagement est soumis à conditions spéciales selon étude géotechnique préalable.

#### ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### a) accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

##### b) voirie

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées.

#### ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### ***Alimentation en eau potable***



Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers à condition que l'eau soit potable.

Dans le périmètre rapproché du puits de captage sis au lieu-dit « Bief Louvot » sont interdits les puits filtrants pour l'évacuation d'eaux usées ou même d'eau pluviale (arrêté préfectoral en vigueur).

### ***Assainissement***

#### a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire.

#### b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

<b>ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>
---

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être imposées aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

<b>ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>
---

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cette règle ne concerne pas les extensions et rénovations des constructions existantes.

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

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées à une distance minimale de 3m les unes par rapport aux autres.

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières lorsque l'une des constructions présente une hauteur hors tout de moins de 4m et de moins de 2,5m à l'égout du toit.

#### ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation admises, la hauteur ne doit pas excéder R + 1 + combles.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur admise est fixée à 12 mètres, excepté pour les installations dont les impératifs techniques exigent une hauteur supérieure (silos, réservoirs...).

#### ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

##### **Sont interdits :**

- l'architecture étrangère à la région ;
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes.

##### **Clôtures :**

- les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité,
- les clôtures d'aspect béton sont interdites et les clôtures végétales sont recommandées.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN  
MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée et sortie des véhicules.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN  
MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE  
JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée.

Il est fait obligation de planter des arbres qui permettent une meilleure intégration des bâtiments agricoles dans leur environnement.

Dans les secteurs réglementés, les semis ou plantations d'essence forestière sont soumises à autorisation à l'exclusion des parcs et jardins attenant à une habitation.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS  
APPLICABLES A LA ZONE  
NATURELLE ET FORESTIERE

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation, pour des raisons de site et de paysage. Elle comprend notamment les forêts et les domaines agricoles rendus totalement inconstructibles pour des raisons de site ou de paysage. Elle comprend un secteur Nh et un secteur Ni marqué par un risque potentiel d'inondation.

Les zones concernées par le PPRI Basse Vallée du Doubs doivent se référer au règlement de celui-ci.

### Rappels et obligations

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service de l'archéologie, 7 rue Nodier 25043 Besançon, soit par l'intermédiaire de la mairie, soit par la Préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal.

#### ARTICLE N 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N2.

*En secteur Ni, les constructions enterrées sont interdites.*

*Dans le périmètre rapproché du puits de captage du Bief-Louvot, il convient de se reporter à l'arrêté préfectoral du 11/08/1983.*

#### ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations et les équipements d'intérêt public, si leur implantation est compatible avec la protection de l'environnement,
- les constructions et équipements directement liés et nécessaires à l'activité forestière,
- les exhaussements et affouillements liés aux activités autorisées dans la zone.

En secteur Nh :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la SHOB initiale existante au moment de l'approbation du PLU,
- les annexes des habitations existantes à condition que la SHOB n'excède pas 30m<sup>2</sup> et qu'elles soient situées à une distance maximale de 25m du bâtiment principal.

#### Conditions particulières tenant au risque géologique :

Dans les secteurs de risque négligeable, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone pourront nécessiter un avis géotechnique préalable sur demande des services instructeurs.

Dans les secteurs à risque maîtrisable toute construction et tout aménagement est soumis à conditions spéciales selon étude géotechnique préalable.

<p>ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p>
---

##### a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

##### b) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées.

<p>ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</p>
---

#### ***Alimentation en eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et

installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers à condition que l'eau soit potable.

Dans le périmètre rapproché du puits de captage sis au lieu-dit « Bief Louvot » sont interdits les puits filtrants pour l'évacuation d'eaux usées ou même d'eau pluviale (arrêté préfectoral en vigueur).

### ***Assainissement***

#### a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire.

#### b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

## ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve de l'application des reculs et dérogations prévus à l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme (A39 et RD475), les constructions doivent s'implanter avec un recul de :

- 15 mètres minimum par rapport à l'alignement des voiries départementales,
- 5 mètres par rapport aux autres voies.

### En secteur Nh :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En secteur Nh :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la SHOB initiale existante au moment de l'approbation du PLU,
- les annexes des habitations existantes à condition que la SHOB n'excède pas 30m<sup>2</sup> et qu'elles soient situées à une distance maximale de 25m du bâtiment principal.

**ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En cas d'extension d'une construction, la hauteur de l'extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.

**ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

**Sont interdits :**

- l'architecture étrangère à la région ;
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes.

**Clôtures :**

- sur rue, elles seront conçues de façon à assurer un caractère unitaire à l'espace-rue. Elles pourront être constituées de murs ne dépassant pas la hauteur des murs existants dans la rue, en pierre ou en autre matériau recouvert d'un enduit de même teinte que celle du bâtiment principal.

Ces disposition ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**



Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée et sortie des véhicules.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée.

Dans les secteurs réglementés, les semis ou plantations d'essence forestière sont soumises à autorisation à l'exclusion des parcs et jardins attenants à une habitation.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
--

Non réglementé.