

TITRE III – ZONES AU

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

LES ZONES A URBANISER SONT :

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

CHAPITRE 1 : ZONE AU-x

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE AU-x

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

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

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

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

Sont interdites :

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

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

Sont admis :

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

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

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation, ou/et, de chutes de pierres, par exemple.

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

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

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

CHAPITRE 2 : ZONE 1AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont interdits :

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

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

Sont admis :

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

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

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

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation, ou/et, de chutes de pierres, par exemple.

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

2 - VOIRIE

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

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

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

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

3 - EAUX PLUVIALES

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

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements doivent être réalisés en souterrain.

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

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

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

EXCEPTION :

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

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

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

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

EXCEPTION :

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

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

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

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

RAPPEL :

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

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

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

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

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

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

EXCEPTIONS :

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

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

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

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

(Article L151-34

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

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

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

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

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 3 : ZONES 2AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation, ou/et, de chutes de pierres, par exemple.

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

Sans objet

TITRE III – ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :

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

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

CHAPITRE UNIQUE

ZONE N

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE N

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

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

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation, ou/et, de chutes de pierres, par exemple.

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

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

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