

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CHANOIS (70000 VELLEFAUX)

ELABORATION D'UN
PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Elaboration prescrite le 20 février 2004

PLU arrêté par délibérations du conseil communautaire des 9 septembre 2010 et 22 juin 2012

PLU approuvé par délibération du conseil communautaire du 25 juin 2013

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique à la totalité des territoires des communes composant la Communauté de Communes du CHANOIS, représentés sur les divers plans de zonage.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communautaire :

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

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes du CHANOIS délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

ZONES URBAINES, DITES « ZONES U » :

La Zone U : elle couvre les villages, comprenant le centre ancien et les extensions récentes. Elle comprend des secteurs **Ue** réservés aux équipements publics et collectifs communaux, ou sportifs, ou de loisirs, et des secteurs **Ua** destinés à accueillir prioritairement de l'artisanat.

ZONES A URBANISER, DITES « ZONES AU » :

- **Zones 1 AU** : elles couvrent des secteurs compris au sein du bâti, ou dans son prolongement immédiat, à vocation dominante d'habitat,
- **Zone 2 AU** : elle couvre un secteur d'extension du bâti, à terme, non urbanisable à l'échéance du PLU,

- **Zones 1AUx** : elles couvrent des secteurs destinés à accueillir des zones d'activités économiques.

ZONES AGRICOLES, DITES « ZONES A » :

Les zones A couvrent des secteurs où demeurent des terres favorables à l'activité agricole dominante : l'élevage, et aux autres activités agricoles. Elles comportent des secteurs A1 strictement inconstructibles.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, DITES « ZONES N » :

La zone N est une zone de protection des milieux naturels et des forêts. Elle comprend un secteur Nc carriérable.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS - EQUIPEMENTS TECHNIQUES - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE D'UN PROJET

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

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

2°- *"Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant, n'est pas conforme aux prescriptions" (règles édictées par le présent règlement) "le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble"* (article R 111-19 du Code de l'Urbanisme).

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

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

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme,

lorsque son intérêt architectural en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. (cf. article L 111-3 al.2 du Code de l'Urbanisme)

5°- Pour l'ensemble du territoire, il est fait opposition à l'application du principe posé par les dispositions de l'article R 123-10-1 du Code l'urbanisme, l'ensemble des règles édictées par le présent PLU s'appliquant à tous les lots issus de toute division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE 5 : RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en application des dispositions de l'article R 421-12 d) du Code de l'Urbanisme

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

- Le long des voies classées bruyantes, il sera fait application des dispositions des arrêtés préfectoraux n° 804 du 29 mars 2005, et n° 2376 du 22 août 2007 concernant le bruit des infrastructures terrestres.

- Archéologie :

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventives - Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, et Décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002 ; Loi modificative n° 2003-787 du 1^{er} août 2003 et son Décret d'application N° 2004-498 du 03/06/2004 ; Loi n° 2004-8004 du 9 août 2004 (article 17 réformant les modalités d'assiette de la redevance - sont entrées en vigueur.

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

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

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

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

- Risques :

Le territoire communautaire est concerné par un risque sismique répertorié «modéré» ; les constructeurs devront respecter la réglementation découlant de ce classement, conformément aux normes en vigueur (cf notamment, arrêté du 22 octobre 2010 ; décret 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010).

Le territoire est également concerné par des risques éventuels d'inondabilité (limite territoire ECHENOZ LE SEC / VELLEFAUX), d'effondrement (dolines), de glissement (marnes en pente) et de retrait-gonflement des argiles. Il convient de se reporter aux figures correspondantes du rapport de présentation pour situer les secteurs concernés.

Dans les secteurs concernés par un risque lié à la nature du sol, il est vivement recommandé aux constructeurs de faire établir une étude géotechnique préalablement à tous travaux affectant le sol, sous leur responsabilité.

TITRE II – ZONES U

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

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

La zone urbaine couvre l'intégralité du bâti aggloméré des villages, comprenant le bâti traditionnel et ses extensions récentes.

Elle comprend des secteurs **Ua** destinés à accueillir prioritairement de l'artisanat, et des secteurs **Ue** réservés aux équipements publics et collectifs communaux, ou sportifs, ou de loisirs.

CHAPITRE 1 : ZONE U

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE « U »

Les zones « U », au nombre de six, couvrent l'intégralité du bâti aggloméré des six villages, comprenant le bâti traditionnel et ses extensions récentes.

La mixité fonctionnelle est dominée par l'habitat ; les activités économiques actuelles et futures sont compatibles avec l'habitat ; les services et équipements publics participent également à la vie des villages.

Cependant, dans les secteurs Ua, priorité est donnée à l'implantation d'activités artisanales compatibles avec l'habitat.

Dans les secteurs Ue, seuls sont autorisés les équipements publics et collectifs communaux, ou sportifs, ou de loisirs.

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

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

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- En Ua et Ue :
 - toutes les occupations et utilisations du sol non soumises à condition à l'article 2 sont interdites.

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

- En U, sont admis sous conditions :
 - les occupations et utilisations du sol à vocation agricole, nécessaires au fonctionnement d'un siège d'exploitation situé en zone U, préexistant à l'approbation du PLU et sous réserve d'être compatibles avec l'habitat,
 - les occupations et utilisations du sol à vocation artisanale, sous condition d'une part, d'être compatibles avec l'habitat et d'autre part, d'être accueillies dans les bâtiments à vocation d'habitat, sans que la surface de plancher qui est réservée à l'activité artisanale n'excède celle consacrée à l'habitat (la seconde condition ne s'appliquant pas au secteur Ua),
 - les entrepôts commerciaux, sous condition d'être nécessaires à proximité immédiate des activités commerciales préexistantes dans la zone,
 - les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.
- En Ua :
 - les occupations et utilisations du sol à vocation artisanales, sous condition d'être compatibles avec l'habitat des zones U,
 - les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitat, sous condition d'être nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des activités artisanales admises dans le secteur,
 - les équipements, installations et constructions publiques, sous condition de ne pas compromettre la vocation du secteur,
 - les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans le secteur.
- En Ue :
 - Les équipements sportifs et de loisirs, sous condition d'être le moins perceptibles possible de la RN 57.
 - Les équipements publics et collectifs communaux et inter-communaux, tels que salles des fêtes, ateliers municipaux, déchetteries, etc ...

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, et notamment dans les secteurs de dolines et de marnes en pente, ou dans les secteurs exposés à un risque éventuel d'inondation (secteur du Moulin de l'Étang).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

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

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux règlements sanitaires en vigueur, lorsque ce réseau existe, et qu'il est relié à un dispositif d'épuration collectif.

A défaut de réseau public et de dispositif d'épuration collectif, les constructions et installations devront être reliées à un dispositif d'assainissement individuel, adapté à la nature des lieux et conforme à la réglementation en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible ; en cas de réseau public d'eaux pluviales, elles ne pourront y être déversées qu'après passage dans un système de rétention correctement dimensionné, au vu des surfaces imperméabilisées et de la capacité du réseau.

Les eaux de ruissellement des aires de circulation, stationnement, stockage de matériaux, notamment, seront dirigées vers un dispositif de dégraissage, déshuilage, avant tout rejet dans le milieu naturel.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

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

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

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible, une superficie minimale pouvant cependant être exigée pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature des lieux et aux besoins de la construction.

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

PRINCIPES :

- En cas d'ordonnancement préexistant des façades, notamment dans le bâti ancien, les constructions et installations s'implanteront dans le respect de cet ordonnancement,
- Dans les autres cas, les constructions et installations s'implanteront en recul minimal de 5 m. de l'alignement des voies et emprises publiques, les voies privées ouvertes à la circulation générale y étant assimilées.

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 des principes ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

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

PRINCIPE :

Les constructions et installations pourront s'implanter soit sur limite séparative, soit à 3 m. en recul au moins de la limite séparative.

EXCEPTIONS :

- Pour le bâti préexistant à l'approbation du PLU implanté dans la marge de recul de 0 à 3 m., dans un souci de bonne intégration architecturale, une implantation différente pourra être admise,
- Dans les secteurs d'habitat diffus récents, seules des constructions de faible volumétrie pourront être implantées sur limite séparative,
- A LA DEMIE, ne pourront s'implanter sur la limite séparative que des annexes non destinées à être habitées et indépendantes (non jointives, non accolées) de cette dernière (comme bûchers, abri de jardin, petit garage, etc...)

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

PRINCIPE :

Les constructions seront soit accolées ou jointives, soit implantées à un recul de 3 m. au moins les unes des autres.

A LA DEMIE, un recul de 3 m. au moins les unes des autres sera respecté.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

PRINCIPE :

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

EXCEPTION :

Pour les secteurs d'habitat diffus récents, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions implantées dans la bande de recul de 0 à 3 m. de la limite séparative sera au maximum de 50 m², ce maximum étant réduit à 40 m² à LA DEMIE.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur des constructions et installations admises n'excédera pas R + 1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de niveaux pourra être de R + 3.

EXCEPTIONS :

- Dans le cas de constructions préexistantes à l'approbation du PLU présentant un nombre de niveaux supérieurs à celui fixé ci-dessus, dans un but de bonne intégration architecturale, leurs extensions pourront comporter un nombre de niveaux égal, au plus, au nombre de niveaux du bâti préexistant,
- Dans le cas d'un ensemble bâti ancien, la hauteur des constructions venant s'y insérer sera en harmonie avec la hauteur de ce bâti, et pourra excéder la hauteur définie au principe ci-dessus, sans pouvoir excéder la hauteur du bâtiment le plus élevé de l'îlot bâti ancien,
- Pour les secteurs d'habitat diffus récents, la hauteur des constructions admises dans la marge de recul de 0 à 3 m. de la limite séparative, ne pourra excéder 5 m. en tout point par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les principales caractéristiques du bâti existant décrit dans le PADD, et le rapport de présentation, sont notamment :

- Toits pentus, avec tuiles dans la gamme de couleur terre cuite rouge, ton brique,
- Crépis ou enduits dans la gamme des beiges,
- Volumes simples,
- Equilibre des percements et ouvertures,
- Eléments de modénature (encadrements en pierre, soubassements, frontons, etc...)

En clôture, les murets en pierres sèches, ou les murs traditionnels seront préservés et réhabilités, notamment s'ils ont été repérés en application de l'article L 123-1-7° du code de l'Urbanisme. Entre deux murs ou murets préexistants, à défaut de réaliser la jonction à l'identique, les matériaux, couleurs et hauteurs des clôtures à réaliser seront en harmonie avec les éléments des murets et murs entre lesquels ils s'insèrent.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

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

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

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

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

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

- Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

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

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

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

EXCEPTIONS :

a) L'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

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

c) L'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme s'applique

« 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 parc publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1.

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

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

Définition :

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

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

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

Les plantations repérées sur le plan au titre du 7° de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme seront mises en valeur et ne pourront subir à leur proximité de travaux les mettant en péril.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III – ZONES AU

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

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

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'Urbanisme ».

LES ZONES A URBANISER SONT :

- **Zones 1 AU** : elles couvrent divers secteurs, soit situés entre des secteurs bâtis, soit prolongeant ces derniers, et ont pour destination dominante, l'habitat ; elles sont constructibles aux conditions déterminées par le présent règlement,
- **Zone 2 AU** : elle couvre un secteur prolongeant l'urbanisation projetée par le PLU et a, à terme, pour destination dominante l'habitat ; elle est inconstructible en application du présent règlement, et ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'après évolution du PLU,
- **Zones 1 AU-X** : elles couvrent des terrains situés à proximité de la RN 57, réservés à l'accueil d'activités économiques, à l'échelle de la communauté de communes et de l'agglomération, en vue de la création d'un nouveau pôle d'activités économiques.

CHAPITRE 1 : ZONE 1 AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DES ZONES 1 AU

Les zones 1 AU couvrent divers sites, soit s'inscrivant entre les secteurs bâtis, soit prolongeant ces derniers en leur conférant davantage d'épaisseur. Elles couvrent également des secteurs naturels destinés à mieux relier le pôle éducatif avec l'urbanisation existante.

La vocation de ces zones est à dominante d'habitat.

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

L'objectif demeure l'accueil de l'habitat dans des secteurs calmes et peu denses, dont les liaisons fonctionnelles avec les villages seront renforcées.

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

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

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

ARTICLE 1 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

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

Sont admis sous conditions :

- les commerces et services, sous condition d'être intégrés dans un bâtiment d'habitation, sans que leur superficie ne puisse excéder la surface de plancher affectée à l'habitat, avec un maximum pour ces commerces et services de 100 m² de surface de plancher, ces deux limites de superficie étant écartées pour les commerces et services qui seront implantés le long des deux accès principaux au pôle éducatif (accès à créer depuis les RD 121 et 108), qui cependant ne pourront excéder une surface de plancher de 300 m²,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone,
- toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus et celles visées aux deux tirets ci-dessus, sous condition de ne pas compromettre les principes de maillage des voies et réseaux nécessaires au bon fonctionnement de 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 et pris en charge par les aménageurs ou, et constructeurs.

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, et notamment dans les secteurs de dolines et de marnes en pente (notamment autour du pôle éducatif, et sur la zone 1AU lieudit « La Clochette » à La Demie).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

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

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux règlements sanitaires en vigueur, lorsque ce réseau existe, et qu'il est relié à un dispositif d'épuration collectif. Cette obligation de raccordement à un réseau public d'assainissement s'impose pour les zones situées dans les périmètres immédiats et rapprochés d'un captage pour l'alimentation en eau potable.

En dehors des zones situées dans les périmètres visés ci-dessus, à défaut de réseau public et de dispositif d'épuration collectif, les constructions et installations devront être reliées à un dispositif d'assainissement individuel, adapté à la nature des lieux et conforme à la réglementation en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible ; en cas de réseau public d'eaux pluviales, elles ne pourront y être déversées qu'après passage dans un système de rétention correctement dimensionné, au vu des surfaces imperméabilisées et de la capacité du réseau.

Les eaux de ruissellement des aires de circulation, stationnement, stockage de matériaux, notamment, seront dirigées vers un dispositif de dégraissage, déshuilage, avant tout rejet dans le milieu naturel.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

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

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

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de caractéristique particulière pour qu'un terrain soit constructible, une superficie minimale pouvant cependant être exigée pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature des lieux et aux besoins de la construction.

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

PRINCIPE :

Les constructions et installations s'implanteront en recul de 5 m.de l'alignement des voies et emprises publiques, les voies privées ouvertes à la circulation générale y étant assimilées.

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 des principes ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

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

PRINCIPE :

Les constructions et installations s'implanteront à 3 m. au moins des limites séparatives.

EXCEPTION :

L'implantation sur limite séparative est admise pour les constructions de faible volumétrie. A LA DEMIE, les constructions annexes sur cette bande seront indépendantes (non jointives, non accolées).

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

PRINCIPE :

Les constructions seront soit accolées ou jointives, soit implantées à un recul de 3 m. au moins les unes des autres.

A LA DEMIE, un recul de 3 m. au moins entre les constructions sera respecté.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

PRINCIPE :

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

EXCEPTION :

Dans la bande de recul de 0 à 3 m. de la limite séparative, l'emprise au sol maximale de toutes les constructions implantées dans cette bande sera de 50 m², et de 40 m² à LA DEMIE.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur des constructions et installations admises n'excédera pas R + 1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles.

EXCEPTION :

Dans la bande de recul de 0 à 3 m. de la limite séparative, la hauteur des constructions admises ne pourra excéder 5 m. en tout point par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

La reproduction d'architecture typique d'une autre région est interdite.

Les principales caractéristiques du bâti existant sont :

- Toits pentus, avec tuiles dans la gamme de couleur terre cuite rouge, ton brique ;
- Crépis ou enduits dans la gamme des beiges ;
- Volumes simples
-

Les clôtures sur rue ne devront pas excéder une hauteur de 1,40 m par rapport au niveau de la rue qu'elles jouxtent et seront composées de végétaux locaux variés, ou, et de matériaux nobles (pierre, mur crépi, bois ... etc...), en harmonie avec l'existant.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

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

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

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

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

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

- Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

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

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

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

EXCEPTION :

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

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

Définition :

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

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

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

Les haies existantes seront prises en compte lors des projets d'aménagement ; en cas de destruction, il sera imposé la plantation de nouvelles haies en compensation.

En présence de parcelles arborées, on veillera à conserver le caractère arboré des lieux, au besoin en replantant de nouveaux arbres.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 2 : ZONE 2 AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE 2 AU

La zone 2 AU couvre un secteur non urbanisable à l'échéance du PLU, venant en prolongement du village d'Echenoz-Le-Sec.

A terme, cette zone aura une vocation à dominante d'habitat, et ne pourra être urbanisée qu'après évolution du PLU.

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

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

ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, à l'exception des équipements publics nécessaires à l'aménagement du territoire.

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

Sont admis les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à la réalisation des équipements publics autorisés.

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

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

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

CHAPITRE 3 : ZONE 1 AUx

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DES ZONES 1 AUx

Les zones 1 AU-x ont pour vocation l'accueil d'activités économiques.

Situées à proximité de la RN 57, elles sont les seules zones propices du territoire communautaire pour une telle vocation.

La desserte de ces zones pourra être assurée à partir de la RN 57 au niveau des échangeurs, limitant ainsi le trafic poids lourds sur le réseau routier de la communauté de communes.

Ces zones pourront recevoir tout type d'activités ; cependant, en façade sur la RN 57, les constructions et les aménagements extérieurs devront être particulièrement soignés ; en s'approchant des secteurs urbanisés ou à urbaniser à vocation d'habitat, on veillera à accueillir des activités compatibles avec cet habitat.

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

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

ARTICLE 1 AUx 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

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

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

Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation, sous condition d'être indispensables au gardiennage et à la sécurité des activités autorisées dans la zone et d'être intégrées, sauf normes de sécurité contraires, aux bâtiments d'activité,
- 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,

Toutefois, les occupations et utilisations non interdites à l'article 1 ou admises sous condition à l'article 2, sont soumises également aux conditions suivantes :

- ne pas compromettre les principes de maillage des voies et réseaux nécessaires à un aménagement cohérent de cette zone,
- ne pas enclaver de parties de la zone,
- s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone,
- être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone et pris en charge par les aménageurs, ou, et constructeurs.

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, et notamment dans les secteurs de dolines et de marnes en pente.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

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

Aucun accès direct ne pourra être créé, ni sur la RN 57, ni sur la RD 457.

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE 1 AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

3 - EAUX PLUVIALES

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

Les eaux de ruissellement des aires de circulation, stationnement, stockage de matériaux, notamment, seront dirigées vers un dispositif de dégraissage, déshuilage, avant tout rejet dans le milieu naturel.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

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

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

ARTICLE 1 AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

PRINCIPE :

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

EXCEPTION :

Pour la seule zone 1AUx située sur le territoire de Vellefaux, entre le village et la RN 57, le recul par rapport à cette dernière sera de 15 m au moins de son alignement.

Pour les zones 1 AUx situées sur le territoire de Vallerois-Lorioz, le recul par rapport à la RN 57 et la RD 457 sera de 25 m de l'alignement, ce recul pouvant être réduit pour les extensions des constructions existantes sans excéder le recul de fait de ces constructions.

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

PRINCIPE :

Les constructions et installations respecteront tout à la fois, un recul de 5 m. au moins par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone, et un recul de 20 m. au moins des limites des zones d'habitat.

EXCEPTION :

Pour la seule zone 1AUx située sur le territoire de Vellefaux, entre le village et la RN 57, le recul fixé ci-dessus par rapport aux limites des zones d'habitat est ramené à 10 m. .

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

PRINCIPE :

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

ARTICLE 1 AUx 9 - EMPRISE AU SOL

PRINCIPE :

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

ARTICLE 1 AUx 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur des constructions et installations admises ne pourra excéder 15 m. mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère, en tout point, par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

EXCEPTION :

- Dans toutes les zones, les éléments techniques et fonctionnels, comme silos, cheminées, tours de refroidissement, etc..., ne sont pas soumis à la règle de hauteur ci-dessus, sous réserve de leur intégration dans le paysage, par leurs formes, les matériaux employés, les couleurs, etc.....
- Dans la seule zone AU-X située sur le territoire de Vellefaux, entre le village et la RN 57, la hauteur maximale admise ci-dessus est ramenée à 10 m.

ARTICLE 1 AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

ARTICLE 1 AUx 12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

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

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

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

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

Définition :

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

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

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

Les marges de recul imposées à l'article AU-X 6, pour la zone située sur le territoire de Vellefaux, entre le village et la RN 57 seront plantées d'arbre de moyenne tige, pour renforcer la coupure paysagère vis-à-vis de la RN 57.

Dans ces mêmes marges de recul, pour les autres zones, des dispositifs (noue, fossé, plantation, clôture, ...) visant à décourager tout accès aux constructions à partir de la RN 57 ou de la RD 457, seront mis en place. Le dépôt à l'air libre de matériaux autres que ceux d'exposition y est interdit. Des arbres et arbustes y seront plantés, pour donner à ces marges une dominante végétale, et créer un effet visuel facilitant l'intégration du bâti à venir dans le paysage alentour.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AUx 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE IV – ZONES AGRICOLES NATURELLES ET FORESTIERES

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 1 : ZONE A

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE A

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

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

Elle comprend des secteurs A1 à vocation agricole, dans lesquels toute construction, même à vocation agricole, est interdite.

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

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dans les secteurs A1, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A 2.

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

Sont admis sous conditions en zone A, à l'exception des secteurs A1 :

- les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve de constituer une activité annexe à une exploitation agricole préexistante, telle que camping à la ferme, gîte rural, point d'accueil touristique, vente de produits de la ferme, etc., ... ,
- les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, dans la limite d'une habitation par exploitation,

- les changements de destination, les extensions mesurées et les annexes des constructions non agricoles préexistantes à l'approbation du PLU, sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant, et sous réserve de leur compatibilité avec le milieu agricole,

Sont admis sous conditions en zone A et secteurs A1 :

- les équipements, les constructions et installations publiques compatibles avec la protection des terres agricoles,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone ou le secteur.

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, et notamment en présence de dolines (LA DEMIE, par exemple), marnes en pente et de risques éventuels d'inondation (limite ECHENOZ LE SEC / VELLEFAUX ; VALLEROIS au sud-ouest du village le long de la RN 57, par exemple).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

3 - EAUX PLUVIALES

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

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

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

PRINCIPE :

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

EXCEPTIONS :

- Un recul différent de celui prévu ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics,
- Un recul supérieur pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité.

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

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

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

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions et installations admises autre qu'agricoles ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieurs à R + 1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles,
- La hauteur des constructions et installations admises à usage agricole ne devra pas excéder une hauteur maximale de 15 m au faîtage par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point,
- Par exception, la hauteur des silos n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

- Les bâtiments isolés ou les ensembles de bâtiments seront traités avec soin.
- Pour des raisons d'impact visuel, l'implantation des bâtiments sera préférée dans les combes ou dans les dévers de pentes.
- Un accompagnement végétalisé des abords des constructions sera réalisé, si nécessaire, pour intégrer le bâtiment dans le paysage.

- En cas de visibilité de la façade des bâtiments, elle devra être mise en valeur et traitée avec soin, dans l'esprit des fermes régionales, notamment pour le choix des couleurs.
- La marge de recul entre le bâtiment et la voie publique sera traitée de préférence en cours, intégrant le stationnement et les marges de manoeuvre.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Définition :

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

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

Les haies, éléments d'intérêt écologique et paysager sont à maintenir et entretenir, autant que possible. En cas d'arrachage nécessité notamment par des contraintes culturelles, la plantation de nouvelles haies est vivement recommandée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE N

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE N

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

La zone N est une zone de protection stricte, à l'exception du secteur Nc où l'activité d'extraction de roche massive peut se développer.

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

Sont admis sous conditions :

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

En outre, sont également admis dans le seul secteur Nc les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des carrières de roche massive, sous réserve d'une valorisation après exploitation du site, en lien avec le milieu naturel environnant.

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

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

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