

# REGLEMENT

## SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	2
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE .....	5
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	6
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	8
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	15
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	16
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	17
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	19
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	25
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	26
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	27
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	29
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	32
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....	33
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	34
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	37
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	42

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MONTFERRAND-LE-CHATEAU (Doubs).

### Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

#### Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

#### Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

#### Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres A.

#### Les zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

#### Les secteurs où il existe des risques d'inondation

Les zones indicées **i**, sont soumises aux dispositions particulières du document réglementaire que constitue le PPRI.

#### Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 1310-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

**Article 3 : Champ d'application des articles 1 à 14 du titre II**

Les articles 1 à 14 du Titre II du présent règlement s'appliquent,

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

**Rappels :**

L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures à usage agricole, est soumise à déclaration, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble du ban communal, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

Les utilisations du sol restent soumises, aux dispositions prévues dans l'article R111.1 du code de l'urbanisme à celles de l'article R111.2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques.

Les secteurs soumis à la réglementation du PPRI :

Les zones indicées par un « i » sont soumises aux dispositions particulières du document réglementaire que constitue le PPRI (arrêté préfectoral du 28 Mars 2008) annexé au PLU.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

### Caractères de la zone U

La zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les secteurs soumis à la réglementation du PPRI :

Les zones indicées par un « i » sont soumises aux dispositions particulières du document réglementaire que constitue le PPRI (arrêté préfectoral du 28 Mars 2008) annexé au PLU.

### Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone U :

**UA** : elle correspond à un habitat ancien, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative ou avec un léger retrait et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace concerne le secteur de la « Marne », le long de la RD.105, ainsi que le « village » de Montferrand-le-Château.

**UB** : la zone UB correspond aux extensions urbaines discontinues. Elle comprend notamment des constructions plus ou moins récentes et moins denses que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont généralement situées en marge de l'actuel bourg-centre. La partie de ce secteur qui se situe à l'intérieur du zonage du PPRI doit respecter en plus l'arrêté préfectoral du 28 Mars 2008 (cf : règlement du PPRI annexé).

**UC** : la zone UC correspond aux extensions urbaines continues. Elle comprend notamment des constructions plus ou moins récentes et plus denses. Les secteurs situés à proximité du centre-bourg sont intégrés en zone UC, de manière à prévoir un habitat plus denses. La partie de ce secteur qui se situe à l'intérieur du zonage du PPRI doit respecter en plus l'arrêté préfectoral du 28 Mars 2008 (cf : règlement du PPRI annexé).

**US** : correspond au secteur dédié aux services et équipements de la commune. La partie de ce secteur qui se situe à l'intérieur du zonage du PPRI doit respecter en plus l'arrêté préfectoral du 28 Mars 2008 (cf : règlement du PPRI annexé).

**UE** : la zone UE intègre les établissements collectifs présents à Montferrand-le-Château. La partie de ce secteur qui se situe à l'intérieur du zonage du PPRI doit respecter en plus l'arrêté préfectoral du 28 Mars 2008 (cf : règlement du PPRI annexé).

**UH** : secteur d'habitat diffus, à caractère naturel et paysager à protéger mais permettant une occupation du sol mesurée. La partie de ce secteur qui se situe à l'intérieur du zonage du PPRI doit respecter en plus l'arrêté préfectoral du 28 Mars 2008 (cf : règlement du PPRI annexé).

**UX** : correspond à un secteur comprenant de l'activité

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites

#### **Disposition générale :**

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
  - o le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
  - o les terrains de camping et de caravanage,
  - o les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - o les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
  - o les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereux ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Le remblaiement et/ou le comblement de dolines est interdit

#### **Disposition particulière aux secteurs UA, UB et UC :**

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

#### **Disposition particulière aux secteurs UE :**

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles indiqués en art.2 – UE, de commerce, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt..

#### **Disposition particulière aux secteurs UH :**

- Les constructions à usage de commerce, bureau, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière sauf celles indiqués en art.2 – UH,

**Dispositions particulières au secteur UX :**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites

**Article 2 – U : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****Disposition générale :**

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

**Dispositions particulières aux secteurs UE et US :**

- Les logements de service des équipements collectifs et services publics, à condition qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment principal projeté.

**Dispositions particulières au secteur UH :**

- Les constructions et installations à usage artisanal, de bureaux et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.

**Dispositions particulières au secteur UX :**

Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées aux réseaux d'infrastructures ;
- Les clôtures ;
- Les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics ;
- Les constructions à usage : d'artisanat, de bureaux, de commerces liés à une activité de production sur place, de commerces destinés aux entreprises et aux particuliers, de formation, de séminaires et de congrès, de restauration, de services, d'hébergement hôtelier ou para hôtelier, de loisirs, de stationnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les groupements d'activités,
- Les entrepôts à condition qu'ils soient accessoires à une activité autorisée,
- Les habitations, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5% de la Surface Hors Œuvre Nette autorisée avec un maximum de 70 m<sup>2</sup> et à condition que les bâtiments soient intégrés dans les locaux d'activités,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article 3 – U : accès et voiries**

#### **Disposition générale :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

### **Article 4 – U : desserte par les réseaux**

#### Dispositions générales :

#### Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

#### Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),

- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

#### Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

### **Article 5 – U : caractéristiques des terrains.**

Non réglementé.

### **Article 6 – U : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Dispositions générales :**

Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre la façade avant de la construction et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre.

Dispositions particulières aux secteurs UA :

La façade avant de la construction doit être située :

- à une distance comprise entre 0 et 5 mètres.  
Seuls les débords de toit surplombant l'emprise publique, n'excédant pas 30 centimètres par rapport à la façade et dont la hauteur verticale à l'égout du toit par rapport au sol doit être supérieure ou égale à 4 mètres, sont autorisés.

L'isolation extérieure des constructions existante à l'approbation du PLU pourra être réalisée sur le domaine public dans la limite de 20 centimètres supplémentaires par rapport à la

façade du bâtiment, à condition que cela n'entraîne pas de contradiction avec la loi sur l'accessibilité

**Dispositions particulières aux secteurs UA, UB, UC, UH :**

La façade avant de la construction doit être située :

- à une distance comprise entre 0 et 10 mètres.  
Seuls les débords de toit surplombant l'emprise publique, n'excédant pas 30 centimètres par rapport à la façade et dont la hauteur verticale à l'égout du toit par rapport au sol doit être supérieure ou égale à 4 mètres, sont autorisés.

L'isolation extérieure des constructions existante à l'approbation du PLU pourra être réalisée sur le domaine public dans la limite de 20 centimètres supplémentaires par rapport à la façade du bâtiment, à condition que cela n'entraîne pas de contradiction avec la loi sur l'accessibilité

**Dispositions particulières aux secteurs US, UX et UE :**

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé à une distance comprise entre 0 et 20 mètres.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de plusieurs voies, la construction ne pourra s'implanter que sur une seule des limites d'emprise publique.

**Article 7 – U : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Dispositions générales :**

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 mètre des limites séparatives.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 25m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit sur limite soit au-delà de 1 mètre si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout. L'altitude d'une construction est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

**Dispositions particulières aux secteurs UA, UB, UC :**

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En cas de construction sur limite séparative, les limites latérales et celles de fond de propriété ne pourront être bâties chacune sur plus de la moitié de leur longueur avec une hauteur limitée à 5 mètres au faitage et 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

Lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, les dispositions de l'article 8 s'appliquent.

**Dispositions particulières aux secteurs US, UX et UE :**

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit au-delà de 1 mètre.

**Dispositions particulières aux secteurs UH :**

- Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

**Article 8 – U : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 3 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

**Article 9 – U : emprise au sol**

Non règlementé.

## **Article 10 – U : hauteur des constructions**

### **Dispositions générales :**

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article. Les ouvrages électriques (lignes HT) sont exemptés des règles de hauteur.

En cas d'extension, de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

### **Dispositions particulières au secteur UA**

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 12 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout.

### **Dispositions particulières aux secteurs UB, UH et UC :**

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 10 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout.

### **Dispositions particulières aux secteurs US et UE**

La hauteur maximale des constructions et installations énergétiques est fixée à 15 mètres hors tout.

### **Dispositions particulières au secteur UX**

La hauteur maximale des constructions et installations énergétiques est fixée à 12 mètres hors tout.

## **Article 11 – U : aspect extérieur**

### **Dispositions générales :**

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

### **Dispositions particulières aux secteurs UA, UB, UC, UX et UE :**

#### Clôtures :

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

#### Toitures :

Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de matériaux rappelant la terre cuite. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées.

#### Façades :

Les couleurs trop vives ne sont pas autorisées.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les bâtiments de jardins y compris, gloriettes et abris, les garages et autres annexes à l'habitat, n'excédant pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 4 mètres au faîtage,
- les extensions de maisons d'habitation, pergolas et vérandas,
- les constructions à usage de service public et d'intérêt général.

### **Dispositions particulières au secteur US:**

Non règlementé

### **Dispositions particulières au secteur UH:**

#### Clôtures :

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

#### Toitures :

Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de matériaux rappelant la terre cuite. L'extensions ou la réfection d'une toiture d'une construction déjà existante pourra être réalisée dans de façon similaire à l'existant.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées.

#### Façades :

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les bâtiments de jardins y compris, gloriettes et abris, les garages et autres annexes à l'habitat, n'excédant pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 4 mètres au faîtage,
- les extensions de maisons d'habitation, pergolas et vérandas,
- les constructions à usage de service public et d'intérêt général.

### **Article 12 – U : stationnement**

#### **Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

2 places par logement créé, hors accès.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :

- 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface plancher.

### **Article 13 – U : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

#### **Dispositions générales :**

Les haies de conifères ne sont pas autorisés et devront être des haies plurispécifiques composées d'essence locales, favorisant d'avantage l'intégration et la biodiversité.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 – U : coefficient d'occupation du sol (COS)**

**Disposition particulières à UH : COS de 0.3**

#### **Article 15 – U : Performance énergétiques et environnementales**

**Disposition générale :**

Non règlementé

#### **Article 16 – U : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**Disposition générale :**

Non règlementé

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### Caractères de la zone AU

De manière générale, la zone AU est un espace destiné à être urbanisé dans le futur. La zone AU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les secteurs soumis à la réglementation du PPRI :

Les zones indicées par un « i » sont soumises aux dispositions particulières du document réglementaire que constitue le PPRI (arrêté préfectoral du 28 Mars 2008) annexé au PLU.

### Définition des différents secteurs de la zone AU :

**1AU** : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

**1AUa** : Il s'agit d'une zone à urbaniser à travers un éco-quartier où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone AU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

**2AU** : il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.

**2AUx** : il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU

Ce secteur est destiné à la réalisation d'une zone artisanale, en vue de regrouper les différents artisans de Montferrand-le-Château.

**2AUe** : il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU

Cette zone naturelle est destinée au développement futur des équipements publics intercommunaux.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **Article 1 – AU : occupations et utilisations du sol interdites**

Les règles citées ci-dessous s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale.

#### **Disposition générale :**

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
  - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
  - o Les terrains de camping et de caravanages.
  - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
  - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usage d'artisanat, industrie, hébergement hôtelier de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- Le remblaiement et/ou le comblement de dolines est interdit

#### **Dispositions particulières aux secteurs 1AU et 1AUa :**

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt.

#### **secteurs 2AU, 2AUX et 2AUE :**

- Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2. – 2AU sont interdites.

## **Article 2 – AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Disposition générale :**

Sont admises :

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé,
- La réalisation des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.  
Les opérations compatibles avec les orientations particulières d'aménagement.

### **Dispositions particulières aux secteurs 1AU :**

- Les constructions et installations à usage d'artisanat, de commerces, et de bureaux, à condition d'être compatible avec la proximité des habitations.

### **Dispositions particulières aux secteurs 1AUa :**

- Les constructions et installations à usage, de commerces, à condition d'être compatible avec la proximité des habitations.

### **Dispositions particulières aux secteurs 2AU, 2AUX et 2AUE :**

Sont admises :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article 3 – AU : accès et voiries**

#### **Disposition générale :**

##### Accès et voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

#### **Dispositions particulières au secteur 1AUa :**

##### Voirie :

L'emprise des nouvelles voies publiques doit être au minimum de 7 mètres.

L'emprise des nouvelles voies privées doit être au minimum de 3 mètres.

Les voies douces ne sont pas soumises à la règle.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 60 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

#### **Dispositions particulières aux secteurs 1AU :**

##### Voirie :

L'emprise des nouvelles voies publiques ou privées doit être au minimum de 7 mètres.

Les voies douces ne sont pas soumises à la règle.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 60 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

### **Article 4 – AU : desserte par les réseaux**

#### Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

#### Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

#### Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

### **Article 5 – AU : caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 6 – AU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Dispositions générales :**

Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre la façade avant de la construction et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone AU, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.

**Dispositions particulières au secteur 1AU :**

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé à une distance comprise entre 0 et 10 mètres.

**Dispositions particulières au secteur 1AUa :**

Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé sur limite ou au-delà de 0,5 mètre.

**Dispositions particulières aux secteurs 2AU, 2AUX et 2AUE :**

Tous les points du volume principal d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés soit sur limite soit au-delà de 0,5 mètre.

**Article 7 – AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Dispositions générales :**

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6m des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

**Dispositions particulières aux secteurs 1AU et 1AUa:**

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, les dispositions de l'article 8 s'appliquent.

**Dispositions particulières aux secteurs 2AU, 2AUX et 2AUE :**

Les constructions doivent s'implanter soit sur limite soit au-delà de 0,5 mètre.

### **Article 8 – AU : implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 3 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

### **Article 9 – AU : emprise au sol**

**Non réglementé**

### **Article 10 – AU : hauteur des constructions**

#### **Dispositions générales :**

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout. La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou l'acrotère.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article. Les ouvrages électriques (lignes HT) sont exemptés des règles de hauteur.

#### **Dispositions particulières au secteur 1AU :**

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 10 mètres à l'acrotère ou 14 mètres au faîtage.

Les annexes à l'habitat sont limitées à 3 mètres à l'égout de toiture.

#### **Dispositions particulières au secteur 1AUa :**

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 14 mètres au point le plus haut du bâtiment.

Les annexes à l'habitat sont limitées à 3 mètres à l'égout de toiture.

### **Article 11 – AU : aspect extérieur**

**Dispositions générales :**

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

#### **Dispositions particulières au secteur 1AU et 1AUa :**

##### Clôtures :

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

##### Toitures :

Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles rappelant la terre cuite.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées.

##### Façades :

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les bâtiments de jardins y compris, gloriettes et abris, les garages et autres annexes à l'habitat, n'excédant pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 4 mètres au faîtage,
- les extensions de maisons d'habitation, pergolas et vérandas,
- les constructions à usage de service public et d'intérêt général.

### **Article 12 – AU : stationnement**

Toute construction ou extension de logement, entraînant la création ou l'augmentation de la surface plancher imposera la création de places de stationnement selon les normes définies ci-après.

Des zones de stationnement mutualisées devront être réalisées sur l'ensemble des secteurs AU.

#### **Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

#### **Dispositions particulières au secteur 1AU :**

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

2 places par logement créé, hors accès.

Chacun des secteurs 1AU devront être munis de places de stationnements mutualisées.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :  
- 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface plancher.

**Dispositions particulières au secteur 1AUa :**

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement mutualisées dans les conditions suivantes :

- 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface plancher.

**Article 13 – AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

**Dispositions générales :**

Les haies de conifères ne sont pas autorisées.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues avec des haies plurispécifiques majoritairement composées d'essences locales.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 – AU : coefficient d'occupation du sol (COS)**

**Disposition générale :**

Il n'est pas fixé de COS.

#### **Article 15 – AU : Performance énergétiques et environnementales**

**Disposition générale :**

Non règlementé

#### **Article 16 – AU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**Disposition générale :**

Non règlementé

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractères de la zone A

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Les secteurs soumis à la réglementation du PPRI :

Les zones indicées par un « i » sont soumises aux dispositions particulières du document réglementaire que constitue le PPRI (arrêté préfectoral du 28 Mars 2008) annexé au PLU.

### Elle comprend 2 secteurs :

**A** : ce zonage A regroupe les espaces agricoles où pourront s'édifier de nouvelles exploitations agricoles.

**As** : Ce zonage agricole est plus strict que le zonage A étant donné qu'il est voué à l'agriculture mais ne permet pas la création de nouveaux bâtiments agricoles pour conserver la qualité paysagère de ce secteur.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites**

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
  - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
  - o Les terrains de camping et de caravanages.
  - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
  - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière hormis celles mentionnées à l'article 2.
- Le remblais et/ou le comblement des dolines est interdits

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol liées à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôts, à l'exception de celles citées en art.2.

#### **Disposition particulière au secteur As**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol liées à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôts, à l'exception de celles citées en art.2.

### **Article 2 – A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées :

- l'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone,
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
- Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité d'une exploitation agricole, ainsi qu'une seule construction à usage d'habitation par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition que la construction soit édifiée à proximité directe des

bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.

- la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

**Disposition particulière au secteur As**

- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
- la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article 3 – A : accès et voiries**

Non réglementé.

### **Article 4 – A : desserte par les réseaux**

#### Eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

#### Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

### **Article 5 – A : caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 6 – A : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport à toutes les voies, tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 5 m des voies existantes, à modifier ou à créer. Les logements de fonction devront respecter un recul de 6 mètres minimum des berges de cours d'eau.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation d'un bâtiment existant,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

#### **Disposition particulière au secteur As**

- Les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux pourront être implantés sur limite d'emprise publique ou au-delà.

### **Article 7 – A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Tous les points de la construction doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché et à distance supérieure de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

#### **Disposition particulière au secteur As**

- Les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux pourront être implantés sur limite séparatives ou au-delà.

### **Article 8 – A : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance de 3 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

### **Article 9 – A : emprise au sol**

Non règlementé

### **Article 10 – A : hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée au point le plus élevé (faitage, acrotère...), à partir de la moyenne du terrain d'assiette de la construction.

Les ouvrages électriques (lignes HT) sont exemptés des règles de hauteur.

La hauteur maximale des ouvrages de faibles emprises est limitée à 15 mètres (silos...).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres pour les bâtiments d'habitation et 16 mètres pour les bâtiments d'exploitation.

Le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

### **Article 11 – A : aspect extérieur**

#### **Dispositions générales :**

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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Bâtiments d'exploitation :

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

### **Article 12 – A : stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

### **Article 13 – A : espaces libres et plantations**

Tout projet de construction doivent s'intégrer dans l'environnement et devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 – A : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone A et As

#### **Article 15 – A : Performance énergétiques et environnementales**

**Disposition générale :**

Non réglementé

#### **Article 16 – A : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**Disposition générale :**

Non réglementé

## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

### Caractères de la zone N

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 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 atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

Les secteurs soumis à la réglementation du PPRI :

- Les zones indicées par un « i » sont soumises aux dispositions particulières du document réglementaire que constitue le PPRI (arrêté préfectoral du 28 Mars 2008) annexé au PLU. (cf : règlement du PPRI annexé).

Elle comprend 7 secteurs :

- N : zone naturelle et paysagère à protéger.
- NJ : correspond à un secteur de jardins difficilement urbanisable : le terrain étant relativement pentu et actuellement occupé en partie par un espace boisé
- NL : correspond au secteur occupé par le terrain de BMX ainsi que par l'ancienne station d'épuration dont la vocation est de devenir un espace de loisir. La partie de ce secteur qui se situe à l'intérieur du zonage du PPRI doit respecter en plus l'arrêt préfectoral du 28 Mars 2008 (cf : règlement du PPRI annexé).
- NX : secteur liée au secteur occupé par un chenil, localisé à l'Est du bourg
- Nzh : zone naturelle humide ne permettant aucune occupation du sol
- Nmi : zone naturelle, relatif aux terrains militaires
- Nc : zone naturelle qui intègre les espaces collinaires de la citadelle

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites**

Disposition générale :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
  - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées à l'exception de la zone.
  - Les terrains de camping et de caravanages.
  - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
  - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Le remblais et/ou le comblement des dolines est interdits sauf si ils sont liés à des travaux déclarés d'utilité publique

#### **Disposition particulière au secteur N et Nc :**

- Les nouvelles constructions à usage d'habitat sont interdites
- les occupations et utilisations à usage, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, l'installation d'exploitation agricole et d'entrepôt.

#### **Disposition particulière aux secteurs NJ :**

Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt

#### **Disposition particulière au secteur NX, Nc, NL, Nm et Nzh**

- Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.

## **Article 2 – N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Dispositions particulières au secteur N :**

- Sur l'habitat, seules sont autorisées les opérations de rénovation et d'adaptation.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.
- Les bâtiments liés aux exploitations agricoles sont autorisés.
- Les installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et des entreprises existantes à la date d'approbation du PPRI, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux : pylônes, postes de transformation, station de pompage, postes de relèvement, centrales hydroélectriques, extensions et amélioration des stations d'épuration existantes, création de nouvelles stations d'épuration sous réserve de la justification technique et ou économique de l'impossibilité d'implanter le projet hors de la zone inondable ou dans une zone d'aléa plus faible. Ces installations devront respecter les prescription du PPRI lorsqu'elles seront impactées par son zonage.
- Les installations et aménagements à condition d'être voués au développement du tourisme d'itinérance (tourisme fluvial, véloroute, aménagement de chemin ou liaisons douces)

### **Dispositions particulières au secteur Nc :**

- Sur l'habitat, seules sont autorisées les opérations de rénovation et d'adaptation.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.
- Sont autorisés les constructions et aménagements liés à la fréquentation et à la découverte touristique (tourisme fluvial, véloroute), les abris et aménagements liés à la pratique d'activités agricole et d'entretien des espaces, les infrastructures légères de sports et loisirs de plein air (à condition qu'ils ne comportent pas de bâtiments à usage d'hébergement, d'habitation ou à vocation commerciale).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ne devront pas porter atteinte aux activités agricoles et aux espaces naturels.

### **Dispositions particulières au secteur NL :**

- Seules les aménagements liées aux loisirs seront autorisés dans cette zone.

### **Dispositions particulières au secteur NJ :**

- Les constructions annexes ayant une emprise au sol maximale de 20 mètres<sup>2</sup> par unité foncière et une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres hors tout.

### **Dispositions particulières au secteur NX :**

- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.
- Les constructions et installations liées à l'activité du chenil sans pouvoir dépasser 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par bâtiment par rapport à l'emprise au sol existante au moment de l'approbation initiale du PLU.

**Dispositions particulières au secteur Nzh :**

- Seules sont autorisées les installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
- Sur l'habitat, seules sont autorisées les opérations de rénovation, de changement de destination

**Disposition particulière au secteur Nm :**

- Les installations et les équipements d'intérêt public, si leur implantation est compatible avec la protection de l'environnement ;
- Les équipements, les aménagements et les constructions légères destinés à l'exercice des activités militaires d'instruction et de manœuvre y compris la construction et l'élargissement de routes et de pistes hors des espaces boisés classés
- La restauration des bâtiments existants ;

Le secteur Nm se situant dans la zone inondable du Doubs, l'ensemble des installations destinées à l'exercice des activités militaires devra dans tous les cas ne pas s'opposer au libre écoulement des eaux et devra respecter le règlement du PPRI du Doubs du 28 mars 2008.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 – N : accès et voiries

#### **Disposition particulière au secteur Nm :**

- Sont autorisés les routes et les pistes destinées à l'exercice des activités militaires, sous réserve que ces travaux ne génèrent pas de remblaiement du terrain naturel ou ne créent pas de digues.

### Article 4 – N : desserte par les réseaux

#### Eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

#### Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

### **Article 5 – N : caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 6 – N : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

#### **Dispositions particulières au secteur N :**

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite d'emprise publique doit être situé à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 m.

#### **Dispositions particulières aux secteurs Nc et Nm :**

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite d'emprise publique doit être situé sur limite ou au-delà de 0.50 mètre de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier

#### **Dispositions particulières au secteur NL :**

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite d'emprise publique doit être situé à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

#### **Disposition particulière au secteur NJ :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier.

#### **Dispositions particulières au secteur NX :**

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite d'emprise publique doit être situé à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

#### **Dispositions particulières au secteur Nzh :**

Le point d'une installation la plus proche de la limite d'emprise publique pourra se réaliser en limite ou au-delà.

### **Article 7 – N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

#### **Dispositions particulières au secteur N :**

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé à une distance minimale de 10 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,50 m.

#### **Dispositions particulières aux secteurs Nc et Nm :**

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé sur limite ou au-delà de 0.50 mètre par rapport aux limites séparatives.

#### **Dispositions particulières au secteur NL :**

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé à une distance minimale de 5 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux clôtures qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

#### **Dispositions particulières du secteur NJ :**

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit au-delà de 1 mètre.

#### **Dispositions particulières au secteur NX :**

- Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé à une distance minimale de 5 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

#### **Dispositions particulières au secteur Nzh :**

Le point d'une installation la plus proche de la limite séparative pourra se réaliser en limite ou au-delà.

### **Article 8 – N : implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 3 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

### **Article 9 – N : emprise au sol**

Non règlementé.

### **Article 10 – N : hauteur des constructions**

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée hors tout à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les ouvrages électriques (lignes HT) sont exemptés des règles de hauteur.

La hauteur maximum hors tout des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres.

En cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

#### **Dispositions particulières au secteur NJ :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres hors tout.

#### **Dispositions particulières aux secteurs N et Nc :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres hors tout.

#### **Dispositions particulières aux secteurs NX**

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout.

### **Article 11 – N : aspect extérieur**

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Les couvertures écologiques et les couvertures liées aux énergies renouvelables sont autorisées.

**Dispositions particulières aux secteurs N et Nc :**Toitures :

Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles rappelant la terre cuite.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Façades :

Les couleurs devront rappeler la couleur bois

**Dispositions particulières au secteur NI :**

Clôture : Les clôtures ne devront pas dépasser 1.20 mètre et devront rappeler la couleur bois.

**Article 12 – N : stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le nombre de places de stationnement pourra être adapté compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**Article 13 – N : espaces libres et plantations – espaces boisés classés****Dispositions générales :**

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 – N : coefficient d'occupation du sol (COS)**

Il n'est pas fixé de COS dans les zones N.

#### **Article 15 – N : Performance énergétiques et environnementales**

**Disposition générale :**

Non réglementé

#### **Article 16 – N : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**Disposition générale :**

Non réglementé