

Liste des emplacements réservés			
ER	Destination	Bénéficiaire	Surface
ER1	Emplacement réservé pour cheminement piéton	Commune	506 m²
ER2	Emplacement réservé pour équipements publics	Commune	786 m²
ER3	Emplacement réservé pour équipements publics	Commune	2622 m²
ER4	Emplacement réservé pour cheminement piéton	Commune	75 m²
ER5	Emplacement réservé pour halte ferroviaire et stationnement	Commune	6067 m²
ER10	Emplacement réservé pour cheminement piéton	Commune	380 m²
ER11	Emplacement réservé dédié aux modes doux	Commune	692 m²

- UA: Zone urbaine centrale (noyau dense)
- UB: Zone urbaine périphérique (moins dense)
- UBc: Zone urbaine périphérique (ZAC de Chenevrières)
- UY: Zone d'activité artisanale
- UZ: Zone d'activité économique
- 1AU: Zone d'urbanisation immédiate à vocation dominante d'habitat
- 2AU: Zone d'urbanisation à long terme à vocation dominante d'habitat
- 1AUZ: Zone à urbaniser destinée aux activités économiques
- A: Zone à vocation agricole
- N: Zone naturelle et forestière
- NL: Zone de sports et de loisirs
- Nv: Aire d'accueil des gens du voyage
- Np: Zone naturelle de pelouses calcicoles

PLAN LOCAL D'URBANISME

Réglement graphique
Commune 1/2000

Approbation du PLU : 7 décembre 2016
Mise à jour n°1 : 26 avril 2018
Mise à jour n°2 : 28 juin 2019
Modification n°1 : 30 janvier 2020
Modification simplifiée n°1 : 15 décembre 2022
Mise à jour n°3 : 06 juin 2024
Mise à jour n°4 : 09 juin 2026

- Section cadastrale

parcelles cadastrales

Zonages du document d'urbanisme

Indice karstique (doline)

Élément de paysage à protéger (L 151-19)

Emplacement réservé aux ouvrages publics

Emplacement réservé aux voies publiques

Espaces verts protégés

Bâtiments d'habitation existants pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes en zone A ou N

Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Secteur de mixité sociale

Diversité commerciale à protéger ou à développer

Zone humide

Secteurs soumis aux aléas effondrement

Aléa faible

Aléa fort

Secteurs soumis aux aléas glissement de terrain (G2)

Glissement - Aléa faible

Glissement - Aléa moyen

Glissement - Aléa fort

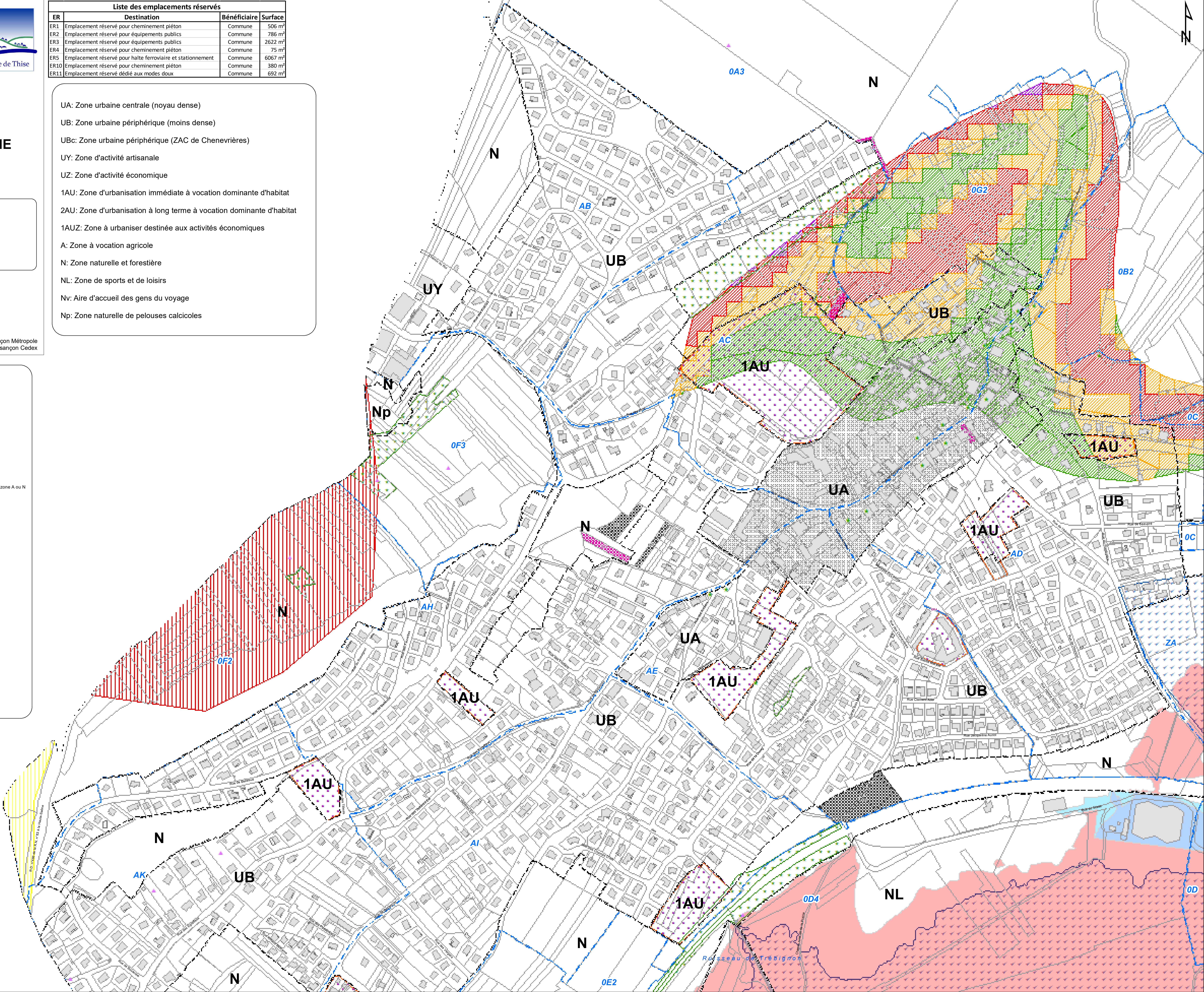
Glissement - Aléa très fort

Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI)

Zone Rouge

Zone Bleu foncé

Zone Bleu clair





Liste des emplacements réservés			
ER	Destination	Bénéficiaire	Surface
ER1	Emplacement réservé pour cheminement piéton	Commune	506 m²
ER2	Emplacement réservé pour équipements publics	Commune	786 m²
ER3	Emplacement réservé pour équipements publics	Commune	2622 m²
ER4	Emplacement réservé pour cheminement piéton	Commune	75 m²
ER5	Emplacement réservé pour halte ferroviaire et stationnement	Commune	6067 m²
ER10	Emplacement réservé pour cheminement piéton	Commune	380 m²
ER11	Emplacement réservé dédié aux modes doux	Commune	692 m²



PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement graphique Commune 1/5000



Approbation du PLU : 7 décembre 2016
 Mise à jour n°1 : 26 avril 2018
 Mise à jour n°2 : 28 juin 2019
 Modification n°1 : 30 janvier 2020
 Modification simplifiée n°1 : 15 décembre 2022
 Mise à jour n°3 : 06 juin 2024
 Mise à jour n°4 : 09 juin 2026



Grand Besançon Métropole
La City - 4 rue Gabriel Plançon - 25043 Besançon Cedex

UA: Zone urbaine centrale (noyau dense)

UB: Zone urbaine périphérique (moins dense)

UBc: Zone urbaine périphérique (ZAC de Chenevrières)

UY: Zone d'activité artisanale

UZ: Zone d'activité économique

1AU: Zone d'urbanisation immédiate à vocation dominante d'habitat

2AU: Zone d'urbanisation à long terme à vocation dominante d'habitat

1AUZ: Zone à urbaniser destinée aux activités économiques

A: Zone à vocation agricole

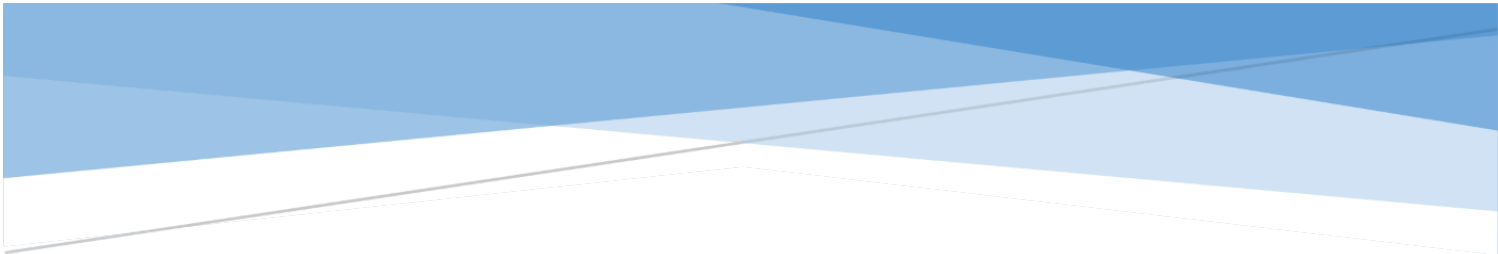
N: Zone naturelle et forestière

NL: Zone de sports et de loisirs

Nv: Aire d'accueil des gens du voyage

Np: Zone naturelle de pelouses calcicoles





Commune de Thise

Code INSEE : 25560

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Approbation du PLU 07 décembre 2016
Mise à jour n°1.....26 avril 2018
Mise à jour n°2.....28 juin 2019
Modification n°1 30 janvier 2020
Modification simplifiée n°1.....15 décembre 2022
Mise à jour n°3.....06 juin 2024
Mise à jour n°4.....09 juin 2026

Sommaire

Table des matières

Sommaire	2
Titre I – Dispositions générales.....	3
Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines.....	17
Chapitre 1 : zone UA	19
Chapitre 2 : zone UB	28
Chapitre 3 : zone UL.....	38
Chapitre 4 : zone UY	45
Chapitre 5 : zone UZ	51
Titre III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	59
Chapitre 1 : zone 1AU	61
Chapitre 2 : zone 1AUZ	70
Chapitre 3 : zone 2AU	72
Titre IV – Dispositions applicables aux zones naturelles, agricoles et forestières	73
Chapitre 1 : zone A.....	75
Chapitre 2 : zone N	81
Annexe 1 – Fiche de recommandation du CAUE pour l’implantation des constructions agricoles	88

Titre I – Dispositions générales

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

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

ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-53, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3, R. 111-4, R. 111-14, R. 111- 26 et R. 111-27 qui demeurent applicables.

I. Se superposent aux dispositions du présent règlement certaines dispositions du Code de l'Urbanisme

- A. Par les articles R. 111-2, R. 111-3, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-27 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :
- a. Si les constructions sont de nature :
 - à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R.111-2) ;
 - à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
 - à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111- 27).
 - b. Si les constructions ne sont pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée (article R.111-26) et si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
 - c. Qui permet de refuser le permis de construire :
 - Sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
 - Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- B. Par l'article R. 111-26 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de :
- a. Les articles L.424-1-1°, L.424-1-2°, L.153-11 L.313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations :
 - i. susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse

- soit : l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 424-1 2°) ;
 - soit : l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 153-11).
 - ii. à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L. 424-1 1°).
 - iii. intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L.424-1).
 - iv. ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L. 313-2 alinéa 2).
- b. L'article L. 421-6 qui précise que « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique ».
- c. L'article L. 111-11 qui dispose que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".
- d. En application des dispositions des articles R. 421-12, R. 421-27, R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, l'édification d'une clôture, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'une autorisation préalable (édification de clôture) ou de la délivrance d'un permis de démolir, dans les zones U, AU, A et N suite à la délibération du Conseil Municipal.
- e. Aux termes de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

II. Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de dix ans à compter de la date de son achèvement (L. 442-9 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (articles L. 111-6 à L. 111-10 du Code de l'Urbanisme).

III. Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

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

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

IV. Se substituent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme, celles résultant :

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

ARTICLE 3 : Division du territoire en zones

Le règlement du plan local d'urbanisme de Thise délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Zones urbaines, dites « zones U » :

- Zones UA : elle couvre le village d'origine ainsi que la place de l'Amitié, les équipements d'intérêt collectif (écoles, salle polyvalente) et les commerces de proximité.
- Zones UB : elles couvrent les secteurs d'habitat, de type diffus, à densifier progressivement,
- Zones UY : elle couvre une zone vouée aux activités artisanales,
- Zone UZ : elle couvre les secteurs à vocation dominante d'activité industrielle.

Zones à urbaniser, dites « zones AU » :

- Zones AU : elles couvrent les secteurs à urbaniser à vocation d'habitat,
- Zone AU-Z : elle couvre un secteur à urbaniser à dominante d'activités.

Zones agricoles, dites « zones A » :

- Elles couvrent des secteurs où demeurent des terres favorables à l'activité agricole.

Zones naturelles et forestières, dites « zones N » :

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

ARTICLE 4 : Espaces libres, plantations et protection de la biodiversité

Les documents graphiques du règlement délimitent, au sein des différentes zones, des espaces boisés classés dans lesquelles s'appliquent les dispositions des articles L. 113-1 et suivants et R. 130-1 du Code de l'urbanisme.

L'ensemble des zones et secteurs peut être concerné partiellement par des mesures spécifiques visant à la sauvegarde de la biodiversité. (Corridors de biodiversité)

ARTICLE 5 : Les clôtures

Une déclaration préalable est obligatoire avant la réalisation de toute clôture en application de de la délibération du conseil municipal en date du 11/12/2007.

ARTICLE 6 : Adaptations mineures, immeubles bâtis existants, équipements techniques

- I. *« 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 »*
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.
- II. *« 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).
- III. 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.

ARTICLE 7 : Rappels

Nuisances sonores

Le territoire communal est concerné par les mesures de classement des infrastructures de transports terrestres et ferroviaires et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, de part et d'autre de la RD 683 et la voie ferrée.

L'arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 juin 2011, mis à jour par l'arrêté préfectoral n°25- 2015-12-03-002 du 3 décembre 2015 fixe les dispositions réglementaires pour les futures constructions édifiées dans les secteurs affectés par le bruit.

Archéologie

Au titre des informations utiles et en application de l'article R123-2 du code de l'urbanisme (au 31.12.2015), les rappels législatifs et réglementaires suivant son applicables à l'ensemble du territoire communal :

- Code du patrimoine et notamment son Livre V,
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002,
- Loi modificative n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004 ;
- Loi n°2004-804 du 9 août 2007 (article 17).

En application du code du patrimoine, articles L. 531-14 à 16 et R. 531-8 à 10, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la DRAC (service régional de l'archéologie, 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 et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L. 544-1 à L. 544-13 du code du patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

Par arrêté préfectoral du 30 juillet 2018, le territoire de la commune de Thise forme, dans sa totalité, une zone de présomption de prescriptions archéologique, dont le seuil est fixé à 5 000 m² (terrain d'assiette). L'intérieur de ce territoire, trois zones plus restreintes sont définies, dont le seuil est fixé à 0 m², correspondant à une occupation antique. L'emprise de ces zones est matérialisée dans les documents graphiques joints à l'arrêté préfectoral du 30 juillet 2018.

Tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'aménager concernant les projets d'aménagement situés dans la zone concernée par l'arrêté préfectoral et dont le terrain d'assiette présente une superficie supérieure au seuil mentionné dans l'arrêté préfectoral, sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation des travaux. Il en est de même pour les décisions de réalisation des zones d'aménagement concertées (ZAC).

ARTICLE 8 : Statut réglementaires des voies et chemins piétons

8.1. Les voies

Sont considérées comme des voies et emprises publiques tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou piétons. Les mêmes règles de recul des constructions s'appliquent, que la voie soit publique ou privée.

Une largeur minimale des voies internes de 4 mètres de chaussée à partir de cinq logements desservis est exigée. Cette mesure est destinée à assurer le fonctionnement urbain de l'ensemble des voies, qui pourront par ailleurs intégrer le domaine public communal.

8.2. Les chemins piétons et emprises publiques

Sont considérés comme chemins piétons et emprises publiques :

- les espaces verts, parcs, aires de jeux publiques,
- les chemins piétons à conserver en zone urbaine et naturelle au vu de l'usage existant,
- les chemins piétons à créer en zone naturelle et en zone à urbaniser,
- les itinéraires cyclables,
- les emplacements réservés et servitudes de cheminement piéton mentionnés au document graphique du règlement.

ARTICLE 9 : Destination des constructions

Lorsqu'une construction regroupe plusieurs destinations, l'application du règlement s'effectue au prorata des surfaces de chaque destination.

Artisanat

Cette destination comprend les locaux et les annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation ou réparation de produits. Elle comprend les prestations de services (coiffeur, institut de beauté, ...).

Bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dans lesquels sont exercées des activités administratives et de gestion, de direction, de conseil, d'études, d'ingénierie, de recherche et de développement, ... Elle englobe les activités tertiaires.

Elle couvre l'activité des professions libérales qui proposent une prestation de service sans vente de produits (avocat, médecin, architecte, géomètre, infirmière, ...).

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est un rapport permettant de mesurer la densité de l'occupation du sol en urbanisme. Il est obtenu en divisant la quantité de sol occupée par une construction par la taille de la parcelle qu'il occupe. Un Coefficient d'Emprise au Sol est compris entre 0 et 1.

Commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services (salle de sports, agence bancaire, agence de voyage, ...) et accessibles à la clientèle et leurs annexes. Elle comprend les activités artisanales à caractère commercial (boulangerie, boucherie,...).

Entrepôt

Cette destination comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

Equipements collectifs

Les équipements collectifs correspondent à l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin.

Il s'agit d'équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général mais également des établissements fournissant des services d'aide ou d'accompagnement à la personne. Il s'agit par exemple des résidences de services des établissements sociaux ou médico-sociaux.

Exploitation agricole

Cette destination regroupe les constructions correspondant notamment aux bâtiments nécessaires au logement, au stockage du matériel, des animaux et des récoltes de l'exploitant.

Cette destination regroupe les activités qui en sont le prolongement ou qui ont pour support l'exploitation (transformation, hébergement à la ferme, ventes, ...).

Habitation

Elle regroupe tous les logements, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Le caractère de la zone indique le type d'habitat en tant qu'affectation dominante de la zone.

Dès lors que sont autorisées les constructions à destination d'habitation, sont également autorisées les constructions qui ont un lien d'usage avec l'habitation telles que les annexes : garage, abris de jardins...

Hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme définie par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

ARTICLE 10 : Les articles du règlement type PLU

Il décrit, pour chaque zone définie dans le document graphique, les dispositions réglementaires applicables. Il peut comprendre 16 articles (R. 123-9 du code de l'urbanisme) :

- Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdites
- Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité)
- Article 5 : Caractéristique des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espace libre et plantations, espaces boisés classés
- Article 14 : Coefficient d'occupation des sols ou COS
- Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Seuls les articles 6 et 7 sont obligatoires, les autres sont facultatifs. Ces deux articles, s'ils ne sont pas rédigés, doivent alors figurer sous une forme graphique (plan de zonage).

ARTICLE 11 : Lexique

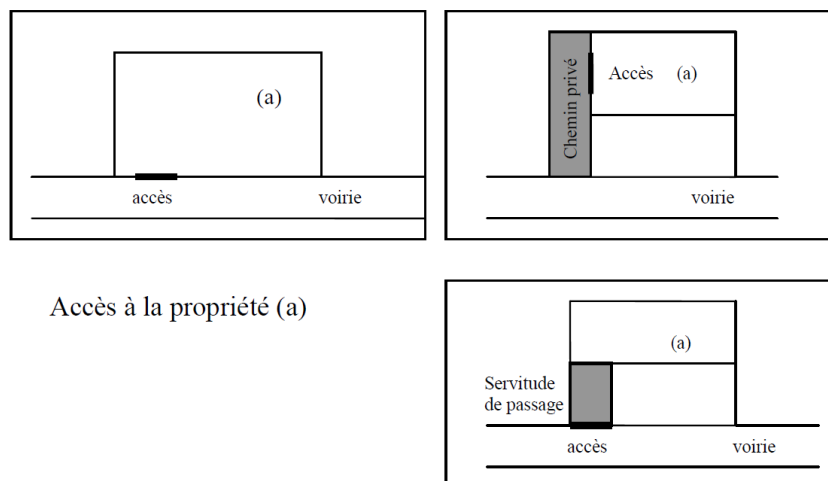
Les définitions qui suivent doivent être prises en compte pour l'application du règlement :

Abri de jardin

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique



Accès à la propriété (a)

Alignement

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Baie

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.). Dans le cadre de l'application du présent règlement, et notamment de ses articles 7 et 8, ne doivent toutefois pas être considérés comme baie :

- les ouvertures pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide
- les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez de chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs les portes non vitrées

Chien-assis

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est un rapport permettant de mesurer la densité de l'occupation du sol en urbanisme. Il est obtenu en divisant la quantité de sol occupée par une construction par la taille de la parcelle qu'il occupe. Un Coefficient d'Emprise au Sol est compris entre 0 et 1.

Combles

Pour toute nouvelle construction, les combles sont le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Lorsque la hauteur permet la construction avec combles, ceux-ci ne comportent qu'un seul niveau de plancher.

Construction annexe

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : par exemple, garage, abri de jardin, abri à vélo...

Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Corridors de biodiversité

Ils permettent de relier entre elles des réservoirs de biodiversité.

Dent creuse

Parcelle ou groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit. Une dent creuse est un espace vide entouré de parcelles déjà construites

Dérogation au plan local d'urbanisme

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures et constructions existantes ;
3. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Egout du toit

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Elément du paysage à protéger

Il s'agit d'un ensemble paysager existant sur une ou plusieurs unité(s) foncière(s), que le PLU protège, en application de l'article L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres paysagers, écologiques, sa qualité végétale ou arboricole. Les parcelles concernées sont identifiées au document graphique.

Emplacements réservés

En application de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Cette réservation interdit toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme.

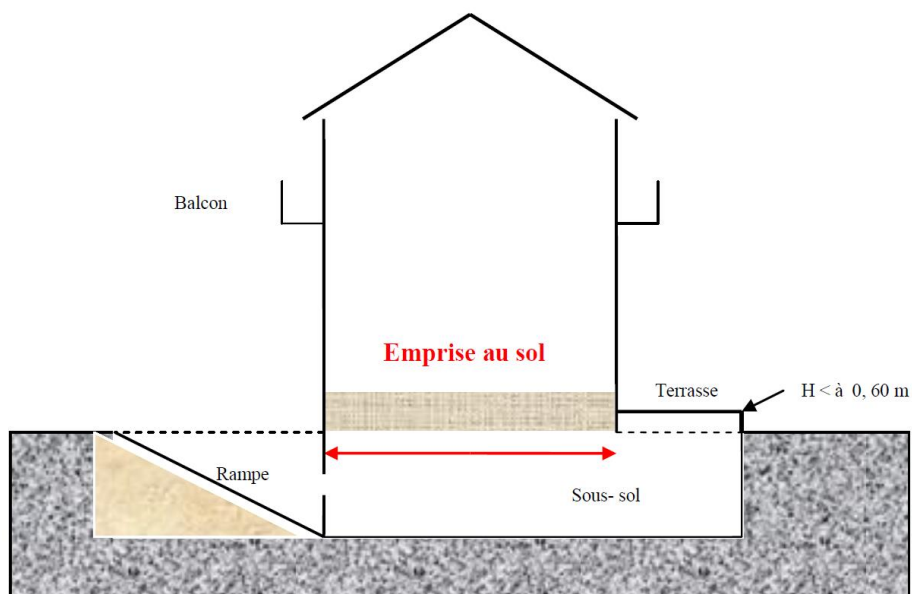
Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions au sol.

Sont exclus du calcul de l'emprise :

- les balcons dans la limite d'une profondeur de 3 mètres, les débords de toiture dans la limite d'un mètre, marquises et auvents ayant ou non un appui au sol ;
- les dalles et les terrasses implantées en tout point au-dessous du niveau du terrain naturel ;

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas 60 cm au-dessus du niveau du terrain naturel ;
- les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs...).



Équipement d'intérêt collectif

Les équipements collectifs correspondent à l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin.

Équipement public

Les équipements publics représentent l'ensemble des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un équipement public est formé par le bâtiment lui-même, les installations spécifiques (tels que la climatisation, l'assainissement, etc.) et les machines nécessaires à son fonctionnement.

Espaces libres

Les espaces libres sont la surface de l'unité foncière, déduction faite de l'emprise des constructions définie à l'article 9 du règlement.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf. la hauteur de construction)

Hauteur de construction (art. 10)

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et avant travaux jusqu'à :

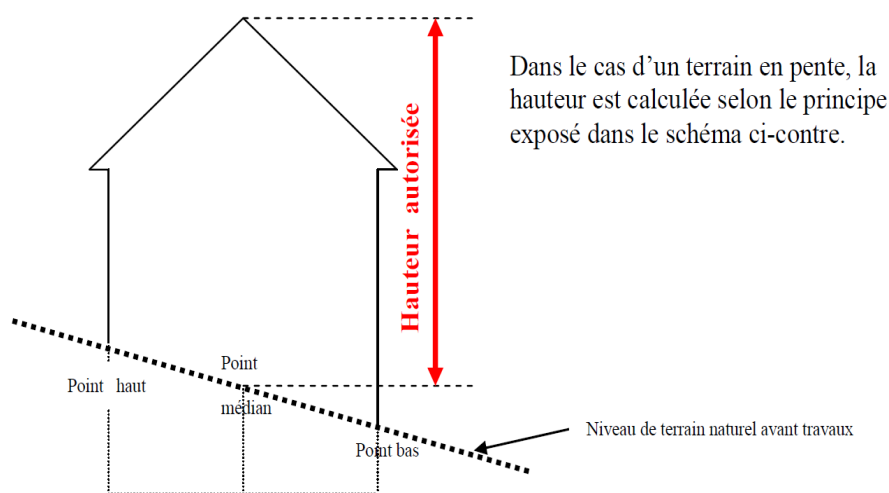
- la partie basse de l'égout de toiture pour les toitures traditionnelles (toitures à pans)
- la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse.

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte. Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ne pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

Règle :

Gabarit de construction maximum	R+2+C	R+1+C*
A l'égout de toit ou à l'acrotère	10 mètres	7 mètres
Au faîtage	15 mètres	12 mètres

* En cas de toit-terrasse, la hauteur maximale doit correspondre à R+1.



Habitat intermédiaire (ou groupé)

L'habitat intermédiaire correspond à des unités d'habitation groupées qui fonctionnent indépendamment les unes des autres et disposent d'accès individualisés (également défini à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation).

Liaisons douces

Chemins et voies dédiés aux circulations douces (cycles, piétons).

Limite séparative

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Logement social

Les logements sociaux sont ceux définis par l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Lucarne

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Opérations d'aménagement

Les opérations d'aménagement sont les Zones d'Aménagement Concerté, les lotissements, la restauration immobilière, les permis de construire groupés, les remembrements et regroupement de parcelles par des Associations Foncières Urbaines.

Oriel

Ouvrage vitré en surplomb, formant une sorte de balcon clos sur un ou plusieurs étages.

Saillie

Elle correspond à un élément de construction ou d'architecture qui est en avant de l'alignement ou du nu d'une façade (balcons, corniches, contreforts....)

Servitude d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont visées par l'article L. 151-43 du Code de l'Urbanisme. Mises en œuvre par les Services de l'Etat, elles s'imposent aux autorités décentralisées lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Il y a obligation pour le PLU de respecter les Servitudes d'Utilité Publique. Par exemple, un Plan de Protection des risques naturels prévisibles vaut servitude d'utilité publique annexé au PLU.

Servitude de mixité sociale

L'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme permet d'instituer des servitudes consistant à « *réserver, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit* ».

Terrain naturel

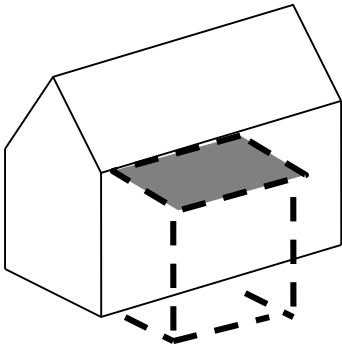
Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Toit terrasse

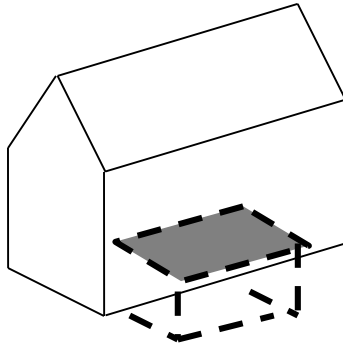
Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge...), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.

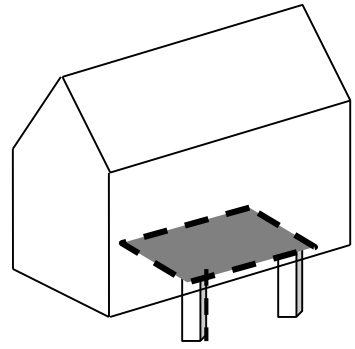
Toit terrasse non accessible



Terrasse accessible sur toit terrasse



Terrasse accessible surélevée



Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines

Zones UA, UB, UY, UZ

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

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

Les zones urbaines sont :

- **Zones UA** : elle couvre le village d'origine, ses premières extensions et des secteurs résidentiels denses ou à densifier, à vocation de centralité multifonctionnelle.
- **Zones UB** : elles couvrent les secteurs d'habitat, de type diffus, à densifier progressivement.
- **Zones UY** : elle couvre une zone vouée aux activités artisanales.
- **Zone UZ** : elle couvre les secteurs à vocation dominante d'activité industrielle.

Chapitre 1 : zone UA

CARACTERE DE LA ZONE « UA »

La zone « UA » se caractérise par une mixité des fonctions urbaines : habitat, activités commerciales et artisanales, services...

Elle concerne divers secteurs bâtis présentant des fonctions de centralité :

- le centre historique, autour de l'église et de la mairie,
- les commerces de proximité, la place de l'amitié et les équipements collectifs (écoles, gymnase).

L'objectif est de favoriser le caractère de centralité, en développant l'habitat et en accueillant de nouvelles activités comme les services et équipements collectifs au bénéfice de tous les habitants de Thise.

La typologie bâtie vise à créer les caractéristiques de rues urbaines (continuité du bâti recherchée, ordonnancement des façades, traitement d'espaces publics, etc.).

La volumétrie des constructions, en harmonie avec le bâti ancien, doit permettre une variété architecturale, tout en respectant quelques caractéristiques dominantes (pentes des toits, sens des faîtages, etc.).

Elle comporte un périmètre, figurant en pointillés sur le plan de zonage, en faveur de la diversité commerciale.

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

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

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les installations de caravanes et de camping ; les garages collectifs de caravanes; les habitations légères de loisirs ;
- Le changement de destination des locaux commerciaux au sein du secteur concerné par le périmètre de diversité commerciale ;
- Les carrières ;
- Tout dépôt de vieux matériaux, de pneus, de ferrailles, de déchets, le stockage de vieux véhicules et d'épaves ou similaires ;
- La destruction ainsi que les travaux et aménagements visant à dénaturer l'aspect des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Les entrepôts, à l'exception de ceux admis sous condition à l'article UA2.

ARTICLE UA 2 : Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'autorisation d'exécuter des travaux sur des constructions préexistantes à l'approbation du PLU et non-conformes ne peut être accordée que sous réserve qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité ou qu'elle soit sans effet à l'égard de la règle.

Sont admis :

- Les constructions à destination d'entrepôt sous réserve qu'elles soient rattachées à une activité et notamment les entrepôts commerciaux, sous condition d'être nécessaires et à proximité immédiate des activités commerciales et d'être intégrés à un bâtiment accueillant également ou du commerce ou de l'habitat ou toute autre destination non interdite dans la zone,
- Les occupations et utilisations du sol à vocation artisanale, sous condition d'être compatibles avec l'habitat et d'être intégrées à un bâtiment accueillant également une ou d'autres destinations autorisées dans la zone, sans que la surface de plancher consacrée à l'artisanat n'excède la moitié de la surface de plancher du bâtiment,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.

Les travaux concernant les éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 sont soumis à déclaration préalable en application des articles R.421-17 et R.421-17-1 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE UA 3 – Accès et voirie

I. Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences découlant des conséquences :

- de la sécurité des usagers,
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours,
- de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions, conformément à l'article 8-1 du titre I des dispositions générales.

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.

II. Voirie

Toute construction nouvelle 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. Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

ARTICLE UA 4 – Desserte par les réseaux

I. Eau potable

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

II. Assainissement

Toute construction alimentée en eau doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe au droit de la propriété. Dans le cas contraire, un assainissement individuel ou collectif en conformité avec le schéma directeur d'assainissement en vigueur.

III. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible, excepté pour les zones de marnes en pente.

Lorsqu'il existe un réseau public d'eaux pluviales, leur admission dans ce réseau pourra être autorisée, si le pétitionnaire démontre qu'elles ne peuvent être infiltrées sur le terrain, et s'il met en œuvre un dispositif de rétention d'une capacité adaptée.

Les aménagements nécessaires visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

IV. Électricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements doivent être réalisés en souterrain.

V. Collecte des déchets

Les aménagements devront être compatibles avec le règlement de collecte des déchets en vigueur.

ARTICLE UA 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Principe

En vue de maintenir et/ou de constituer une densité le long des voies, les constructions s'implanteront selon un principe d'ordonnancement compatible avec le bâti existant. La notice décrivant le terrain et présentant le projet l'illustrera.

Pour les bâtiments accueillant un ou des commerces, un recul de 5 mètres est obligatoire.

Les encorbellements, les passés de toiture, les balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement. Dans le cas de surplomb sur le domaine public, le pétitionnaire doit disposer d'une autorisation d'occupation du domaine public.

Exceptions

- 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, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Les constructions d'annexes à l'habitation principale s'implanteront en recul minimum de 4 mètres à partir de l'alignement des voies et des emprises publiques.

Les principes et exceptions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres. En cas d'implantation en limite publique, un débord sur l'emprise publique est permis si la circulation des PMR est conservée et après accord du gestionnaire du domaine.

ARTICLE UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Principes

Les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative (sur l'une ou les deux limites),
- soit en recul : la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain d'assiette de la construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Dispositions particulières

Les constructions nouvelles de faible surface (5 m² maxi) s'implanteront :

- soit en limite séparative,
- soit en recul au moins équivalent à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 1 m.

Les piscines, margelles comprises, s'implanteront à 3 m minimum de la limite séparative.

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

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres.

ARTICLE UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE UA 9 – Emprise au sol

Sans objet

ARTICLE UA 10 – Hauteur maximale des constructions

Principe

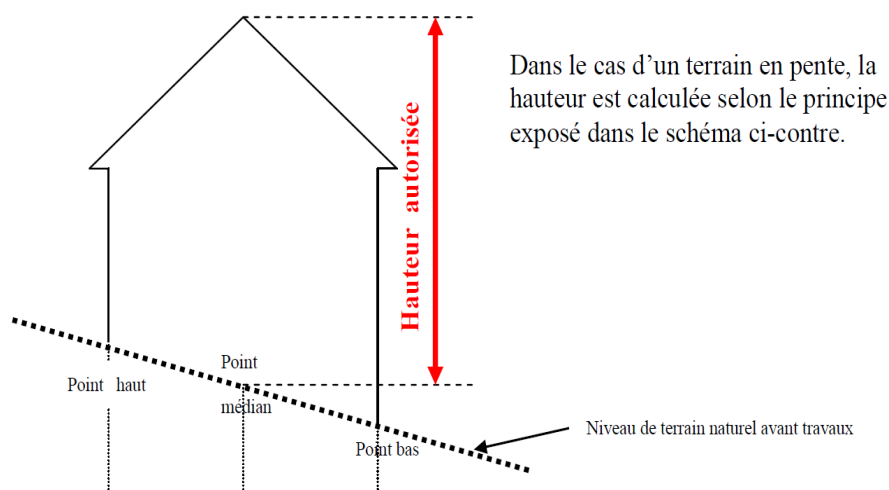
La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R+2, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, soit 10 m à l'égout et 15 m au faîtage.

La hauteur est appréciée selon la méthode indiquée dans l'article 11 du lexique, c'est-à-dire : la hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et avant travaux.

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte. Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

Règle :

Gabarit de construction maximum	R+2+C	R+1+C
A l'égout de toit ou à l'acrotère	10 mètres	7 mètres
Au faîtage	15 mètres	12 mètres



Exception

Dans le cas de constructions préexistantes à l'approbation du PLU, présentant un volume de toiture permettant la réalisation de deux niveaux de plancher sous combles, ceux-ci pourront être tolérés, sous réserve d'une bonne intégration architecturale des ouvertures les éclairant.

En cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions : la hauteur ne pourra excéder celle de la construction existante.

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

ARTICLE UA 11 – Aspect extérieur

Les dispositions de l'article R 111-27 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.1. Dispositions générales

Pour favoriser une bonne intégration dans le paysage bâti environnant et dans le site, les constructions et installations, ainsi que leurs abords, tiendront compte des caractéristiques principales du bâti préexistant (en particulier en front bâti sur rue, les toits en tuile pentus avec faîtage parallèle à la voie).

La construction de locaux techniques doit être intégrée au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boîte aux lettres... doivent être traités de façon à être intégrés dans les éléments de façade ou de clôture.

11.2. Adaptation au sol des constructions

Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

11.3. Façades

Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits pour les couleurs des façades (hors menuiseries).

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.

11.4. Toitures

Afin de maintenir une unité architecturale au centre du village, les toits terrasses sont autorisés uniquement pour les constructions annexes non visibles depuis le domaine public principal, ainsi que pour les constructions à usage de service et de commerces.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les opérations d'aménagement doivent garantir une harmonie de traitement des toitures.

11.5. Clôtures

L'effet de « front bâti » ou, et d'ordonnement, pourra pour partie résulter d'un mur de type traditionnel, ou de tout autre élément de clôture s'harmonisant avec les constructions voisines.

En limite des voies publiques et privées et des espaces publics :

- l'aspect, les dimensions et les matériaux des clôtures tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles,
- leur hauteur n'excède pas 1,80 mètre. Si elles sont constituées d'un mur ou d'un mur bahut (ou muret), celui-ci ne devra pas dépasser 60 cm et devra être surmonté d'un complément. Toute clôture constituée d'un simple grillage devra obligatoirement être doublée d'une haie vive composée d'essences locales,
- des clôtures différentes peuvent être demandées afin de répondre à des règles de sécurité particulières.

En limite séparative :

- Les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 1,80 mètre de hauteur. Les haies vives sont autorisées, elles sont composées d'essences locales.

Les murs en pierre existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.

ARTICLE UA 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.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- toute création de logements sans changement de destination,
- tout changement de destination concernant une création de logements,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination. Le nombre de places exigé est alors celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

I. Normes applicables aux automobiles

Chaque place de stationnement aura pour dimensions 2,50 x 5 m ; elle sera accompagnée d'un espace suffisant pour permettre manœuvre et circulation en sécurité.

Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction il sera exigé :

- **Construction à usage d'habitation** : deux places de stationnement par logement et une place de stationnement visiteur pour quatre logements.
- **Construction à usage d'activités commerciales** : cinq places de stationnement si la surface de vente n'excède pas 50 m². Trois places de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de vente au-delà de 50 m².
- **Construction à usage d'activités artisanales, de bureaux, d'administration et de professions libérales** : le nombre de places de stationnement minimum à créer est estimé en fonction de l'importance, de la

vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation.

- **Cas particuliers** : pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation.

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.

Exceptions

- a. Les articles L. 151-30 à 37 du Code de l'Urbanisme s'appliquent pour les logements sociaux.
- b. En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.
- c. Article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme :
*« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, 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 du premier alinéa, 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
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 articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »*

II. Normes applicables aux cycles et véhicules à deux ou trois roues

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. Des places de stationnement réservées aux cycles ou véhicules à deux ou trois roues doivent être créées aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes suivantes :

- **Construction à usage de logement collectif** : au minimum un emplacement par logement.
- **Construction à usage d'activités commerciales** : au minimum un emplacement et selon le type d'activité, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser.
- **Construction à usage d'activités artisanales, de bureaux, d'administration et de professions libérales** : selon le type d'activité, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation.
- **Construction à usage d'accueil du public** (salle de réunion, de spectacle, équipement collectif, etc.) : dix emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- **Cas particuliers** : pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation.

ARTICLE UA 13 – Espaces libres et plantations

Ces espaces seront plantés et/ou correctement entretenus.

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

Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limité possible.

Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables.

ARTICLE UA 14 – Coefficient d'occupation du sol

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

SECTION IV – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UA 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE UA 16 – Obligations en matière d'infrastructures et de communications électroniques

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Chapitre 2 : zone UB

CARACTERE DES ZONES « UB »

Les zones UB couvrent les secteurs d'habitat à dominante pavillonnaire récents.

L'habitat est la destination quasi exclusive des sols ; seules quelques activités artisanales, commerciales et de service peuvent également être tolérées, ainsi que quelques équipements publics nécessaires à l'habitat.

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

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

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les installations de caravanes et de camping ; les garages collectifs de caravanes; les habitations légères de loisirs ;
- les carrières ;
- tout dépôt de vieux matériaux, de pneus, de ferrailles, de déchets, le stockage de vieux véhicules et d'épaves ou similaires ;
- la destruction ainsi que les travaux et aménagements visant à dénaturer l'aspect des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les entrepôts, à l'exception de ceux admis sous condition à l'article UB2 ;
- le comblement et remblaiement des dolines présentes sur le secteur.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

L'autorisation d'exécuter des travaux sur des constructions préexistantes à l'approbation du PLU et non-conformes ne peut être accordée que sous réserve qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité ou qu'elle soit sans effet à l'égard de la règle.

Sont admis :

- les constructions à destination d'entrepôt sous réserve qu'elles soient rattachées à une activité existante dans la zone et notamment les entrepôts commerciaux, sous condition d'être nécessaires et à proximité immédiate des activités commerciales et d'être intégrés à un bâtiment accueillant également ou du commerce ou de l'habitat ou toute autre destination non interdite dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.

Les travaux concernant les éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 sont soumis à déclaration préalable en application des articles R.421-17 et R.421-17-1 du code de l'urbanisme.

SECTIONS II ET III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITÉ MAXIMUM DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 3 - Accès et voirie

I. Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences découlant des conséquences :

- de la sécurité des usagers,
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours,
- de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

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.

II. 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. Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux

I. Eau potable

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

II. Assainissement

Toute construction alimentée en eau doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe au droit de la propriété. Dans le cas contraire, un assainissement individuel ou collectif en conformité avec le schéma directeur d'assainissement en vigueur.

III. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible, excepté pour les zones de marnes en pente.

Lorsqu'il existe un réseau public d'eaux pluviales, leur admission dans ce réseau pourra être autorisée, si le pétitionnaire démontre qu'elles ne peuvent être infiltrées sur le terrain, et s'il met en œuvre un dispositif de rétention d'une capacité adaptée.

Les aménagements nécessaires visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

IV. Électricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements doivent être réalisés en souterrain.

V. Collecte des déchets

Les aménagements devront être compatibles avec le règlement de collecte des déchets en vigueur.

ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Principe

Les constructions seront implantées au moins à 4 m en recul de l'alignement.

Exceptions

- a. Dans le cas de construction préexistante à l'approbation du PLU, implantée entre l'alignement et 4 m en recul de cet alignement, son extension pourra être tolérée, dans un souci de meilleure intégration architecturale, dans le prolongement de la façade existante. La notice décrivant le terrain et présentant le projet le justifiera.

- b. Dans le cas de circonstances particulières, (virage accentué, croisement de voies, pentes etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, et/ou de faisabilité technique il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. La notice décrivant le terrain et présentant le projet le justifiera.
- c. Dans le cas de constructions situées dans un angle de rue, la façade principale des constructions sera implantée à 4 m en recul de l'alignement ; pour des motifs de sécurité, et/ou de perspectives monumentales, et/ou de faisabilité technique, le côté de la construction principale ou de la construction annexe pourra être situé en limite sans ouverture supplémentaire sur le domaine public. La notice décrivant le terrain et présentant le projet le justifiera.
- d. Pour les vérandas ou sas d'entrée, le recul minimal pourra être réduit à 2 m de l'alignement, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.
- e. Les ouvrages techniques de faible emprise (12 m² maxi) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront librement.
- f. Les piscines, margelles comprises, s'implanteront à 3 m minimum de l'alignement.

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres. En cas d'implantation en limite publique, un débord sur l'emprise publique est permis si la circulation des PMR est conservée et après accord du gestionnaire du domaine

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Principes

Les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative à condition que la hauteur du bâtiment situé en limite ne dépasse pas 3 m,
- soit en recul : la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain d'assiette de la construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Dispositions particulières

Les constructions annexes de faible volumétrie (5 m² maxi) s'implantent :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de un mètre minimum de celle-ci.

Les piscines, margelles comprises, s'implanteront à 3 m minimum de la limite séparative.

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation en soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne pourra être inférieure à 3 mètres pour les constructions à usage d'habitation et à 1 mètre pour les autres constructions.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - Hauteur maximale des constructions

Principe

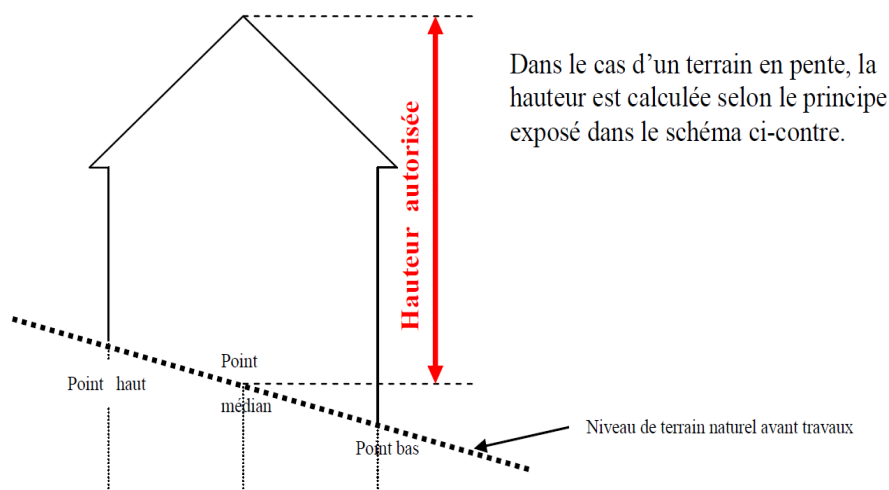
La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R+1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles.

La hauteur (7 m à l'égout du toit, 12 m au faîtage) est appréciée en tout point des constructions et installations par rapport au sol naturel avant travaux à l'aplomb de ce point.

Pour les constructions avec un toit-terrasse, la hauteur n'excèdera pas à R+1.

Règle :

Gabarit de construction maximum	R+1+C (les toits-terrasses n'excéderont pas R+1)
A l'égout de toit ou à l'acrotère	7 mètres
Au faîtage	12 mètres



ARTICLE UB 11 – Aspect extérieur

Les dispositions de l'article R 111-27 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.1. Dispositions générales

Pour favoriser une bonne intégration dans le paysage bâti environnant et dans le site, les constructions et installations, ainsi que leurs abords, tiendront compte des caractéristiques principales du bâti préexistant.

La construction de locaux techniques doit être intégrée au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boîte aux lettres... doivent être traités de façon à être intégrés dans les éléments de façade ou de clôture.

11.2. Adaptation au sol des constructions

Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

11.3. Façades

Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits pour les couleurs des façades (hors menuiseries).

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.

11.4. Toitures

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les opérations d'aménagement doivent garantir une harmonie de traitement des toitures.

Les toits-terrasses végétalisés ou non, les toits en zinc, ardoise et autres matériaux modernes pourront être acceptés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage. La notice décrivant le terrain et présentant le projet le justifiera.

11.5. Clôtures

En limite des voies publiques et privées et des espaces publics :

- l'aspect, les dimensions et les matériaux des clôtures tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles,
- leur hauteur n'excède pas 1,80 mètre. Si elles sont constituées d'un mur ou d'un mur bahut (ou muret), celui-ci ne devra pas dépasser 60 cm et devra être surmonté d'un complément. Toute clôture constituée d'un simple grillage devra obligatoirement être doublée d'une haie vive composée d'essences locales,
- des clôtures différentes peuvent être demandées afin de répondre à des règles de sécurité particulières. (risques liés à la nature des constructions, au terrain, à la circulation),
- Les murs en pierre existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.

En limite séparative :

- les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 1.80 mètres de hauteur. Les haies vives sont autorisées, elles sont composées d'essences locales,
- les murs en pierre existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.

ARTICLE UB 12 - Stationnement

Principe

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

Modalités de mise en œuvre

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- toute création de logements sans changement de destination,
- tout changement de destination concernant une création de logements,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination. Le nombre de places exigé est alors celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

I. Normes applicables aux automobiles

Chaque place de stationnement aura pour dimensions 2,50 x 5 m ; elle sera accompagnée d'un espace suffisant pour permettre manœuvre et circulation en sécurité.

Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction il sera exigé :

- **Construction à usage d'habitation** : deux places de stationnement par logement et une place de stationnement visiteur pour quatre logements.
- **Construction à usage d'activités commerciales** : cinq places de stationnement si la surface de vente n'excède pas 50 m². Trois places de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de vente à partir de 51 m².
- **Construction à usage d'activités artisanales, de bureaux, d'administration et de professions libérales** : le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation.
- **Cas particuliers** : pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation.

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. Les articles L. 151-30 à 37 du Code de l'Urbanisme s'appliquent pour les logements sociaux.
- b. En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.
- c. Article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme :
*« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, 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 du premier alinéa, 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
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 articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »*

II. Normes applicables aux cycles et véhicules à deux ou trois roues

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. Des places de stationnement réservées aux cycles ou véhicules à deux ou trois roues doivent être créées aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes suivantes :

- **Construction à usage de logement collectif** : au minimum un emplacement par logement.

- **Construction à usage d'activités commerciales** : au minimum un emplacement et selon le type d'activité, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation.
- **Construction à usage d'activités artisanales, de bureaux, d'administration et de professions libérales** : selon le type d'activité, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation.
- **Construction à usage d'accueil du public** (salle de réunion, de spectacle, équipement collectif, etc.) : dix emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

ARTICLE UB 13 – Espaces libres et plantations

Ces espaces seront plantés et/ou correctement entretenus. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limité possible.

Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables.

ARTICLE UB 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UB 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE UB 16 – Obligations en matière d’infrastructures et de communications électroniques

Il conviendra, dans le cadre d’opération d’ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu’au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l’opérateur, lors de sa réalisation.

Chapitre 3 : zone UL

CARACTERE DE LA ZONE « UL »

La zone UL couvre le site de Trébignon. Cette zone accueille des activités et équipements liés aux sports et aux loisirs.

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

ARTICLE UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations, à usage agricole et forestier, industriel, artisanal et commercial, ainsi que les extensions de celles existantes,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules, de déchets,
- les caravanes, les campings de toute nature, les habitations légères de loisirs, les mobile- homes, les conteneurs... utilisés, à titre permanent ou occasionnel, pour l'habitation,
- les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux autorisés à l'article UL2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

ARTICLE UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions nouvelles, les réhabilitations ou reconstructions de bâtiments, à usage d'équipement collectif, public, d'enseignement et de formation professionnelle, socioculturels ou sportifs et leurs annexes, ainsi que les extensions de celles existantes,
- les aires de jeux et de sports, ouverts au public, les aires de stationnement liées aux équipements publics,
- les constructions à usage d'habitation s'il s'agit de gardiennage d'un équipement existant dans la zone,
- les constructions à usage d'habitation destinées à héberger le personnel assurant le fonctionnement de l'équipement public (logements de fonction...) ou les personnes fréquentant ledit établissement (élèves, étudiants, stagiaires...),
- la construction d'ateliers techniques et autres installations s'ils sont directement liés à un équipement de service public,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Dans le secteur identifié par la trame spécifique (PPRI), seules sont autorisées les constructions et utilisations du sol décrites dans le règlement du PPRI approuvé. Les occupations du sol sont conditionnées au respect des prescriptions du PPRI du Doubs Central dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, notamment en secteur NL.

SECTIONS II ET III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITÉ MAXIMUM DE L'UTILISATION DU SOL

Article UL 3 - Accès et voirie

I. Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences découlant des conséquences :

- de la sécurité des usagers.
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours,
- de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

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.

II. 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. Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

ARTICLE UL 4 - Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

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

II. Assainissement : il convient de se référer au règlement d'assainissement intercommunal

a. Eaux usées

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

b. Eaux pluviales

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

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

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

III. Réseaux électriques et téléphoniques

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

ARTICLE UL 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Principe

Les constructions seront implantées au moins à 4 m en recul de l'alignement.

Exceptions

- a. Dans le cas de construction préexistante à l'approbation du PLU, implantée entre l'alignement et 4 m en recul de cet alignement, son extension pourra être tolérée, dans un souci de meilleure intégration architecturale, dans le prolongement de la façade existante.
- b. Dans le cas de circonstances particulières, (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, et/ou de faisabilité technique il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- c. Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront librement.

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres. En cas d'implantation en limite publique, un débord sur l'emprise publique est permis si la circulation des PMR est conservée et après accord du gestionnaire du domaine

ARTICLE UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

En cas d'extension d'un bâtiment ne répondant pas à la règle, l'extension dans la continuité sera autorisée.

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

Les constructions pouvant être édifiées en limite de propriété ne pourront excéder 3 m de hauteur à l'aplomb de cette limite.

Les piscines, margelles comprises, s'implanteront à 3 m minimum de la limite séparative.

Dispositions particulières

Les constructions annexes de faible volumétrie (5 m² maxi) s'implantent :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de un mètre minimum de celle-ci.

ARTICLE UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - Hauteur maximale des constructions

Principe

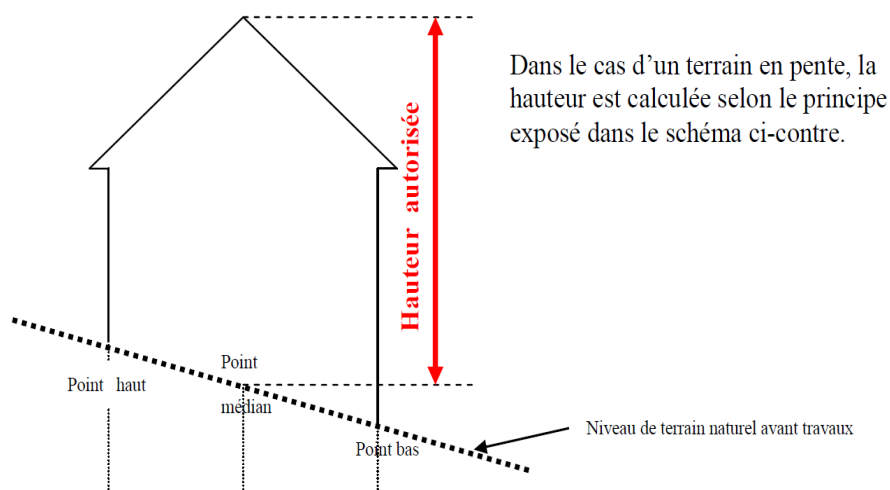
La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R+1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles.

La hauteur (7 m à l'égout du toit, 12 m au faîtage) est appréciée en tout point des constructions et installations par rapport au sol naturel avant travaux à l'aplomb de ce point.

Pour les constructions avec un toit-terrasse, la hauteur n'excèdera pas à R+1.

Règle :

Gabarit de construction maximum	R+1+C (les toits-terrasses n'excéderont pas R+1)
A l'égout de toit ou à l'acrotère	7 mètres
Au faîtage	12 mètres



ARTICLE UL 11 – Aspect extérieur

Les dispositions de l'article R 111-27 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.1. Dispositions générales

Pour favoriser une bonne intégration dans le paysage bâti environnant et dans le site, les constructions et installations, ainsi que leurs abords, tiendront compte des caractéristiques principales du bâti préexistant.

La construction de locaux techniques doit être intégrée au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boîte aux lettres... doivent être traités de façon à être intégrés dans les éléments de façade ou de clôture.

11.2. Adaptation au sol des constructions

Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

11.3. Façades

Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits pour les couleurs des façades (hors menuiseries).

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.

11.4. Toitures

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les opérations d'aménagement doivent garantir une harmonie de traitement des toitures. Les toits-terrasses végétalisés ou non sont autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

11.5. Clôtures

En limite des voies publiques et privées et des espaces publics :

- l'aspect, les dimensions et les matériaux des clôtures tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles,
- leur hauteur n'excède pas 1,80 mètre. Si elles sont constituées d'un mur ou d'un mur bahut (ou muret), celui-ci ne devra pas dépasser 60 cm et devra être surmonté d'un complément. Toute clôture constituée d'un simple grillage devra obligatoirement être doublée d'une haie vive composée d'essences locales,

- des clôtures différentes peuvent être demandées afin de répondre à des règles de sécurité particulières. (risques liés à la nature des constructions, au terrain, à la circulation),
- les murs en pierre existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.

En limite séparative :

- les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 1.80 mètres de hauteur. Les haies vives sont autorisées, elles sont composées d'essences locales,
- les murs en pierre existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.

ARTICLE UL 12 - Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement sera adapté à la destination des immeubles et au besoin de l'activité et en considération, plus particulièrement, du nombre de personnes susceptibles d'être accueillies dans l'établissement recevant du public, tel que consigné dans le document administratif autorisant l'ouverture dudit établissement.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules dans les conditions énoncées ci-avant, il sera exigé une place de stationnement pour 4 visiteurs susceptibles d'être accueillis.

ARTICLE UL 13 – Espaces libres et plantations

Ces espaces seront plantés et/ou correctement entretenus. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limité possible.

Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables.

ARTICLE UL 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UL 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE UL 16 – Obligations en matière d'infrastructures et de communications électroniques

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Chapitre 4 : zone UY

CARACTERE DE LA ZONE « UY »

La zone UY est une zone réservée à l'accueil d'activités économiques et artisanales. Elle est située au « Fronchot ».

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

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

ARTICLE UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol à usage :

- d'habitat, sauf celui visé à l'article UY 2 ci-après,
- d'activité agricole,
- de commerce,
- d'entrepôts commerciaux,
- de carrière,
- de camping-caravaning et d'Habitations Légères de Loisirs (HLL),
- tout dépôt de vieux matériaux, de ferrailles, de déchets, le stockage de vieux véhicules et d'épaves ou similaires.

ARTICLE UY 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis :

- les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont compatibles avec l'habitat des zones voisines, compte tenu notamment des critères de distance, de sécurité, etc...,
- l'habitat nécessaire au gardiennage et à la sécurité des installations et constructions admises dans la zone, sous réserve d'être intégré aux bâtiments d'activités autorisés, sauf dispositions réglementaires de sécurité contraires,
- l'activité industrielle, sous réserve qu'elle soit compatible avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs,
- les constructions et équipements publics compatibles avec la vocation de la zone,
- les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone.

SECTIONS II ET III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITÉ MAXIMUM DE L'UTILISATION DU SOL

Article UY 3 - Accès et voirie

I. Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences découlant des conséquences :

- de la sécurité des usagers,
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours,
- de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

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.

II. 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 (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement).

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Les voies sont accompagnées d'un cheminement piétonnier attenant ou non, conforme aux règles en vigueur (notamment vis-à-vis des personnes à mobilité réduite).

ARTICLE UY 4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

I. Eau potable

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

II. Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Pour être admises toutes les eaux doivent être rendues conformes au règlement sanitaire en vigueur. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Les eaux résiduaires autres que domestiques, devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non traitées dans l'espace naturel est interdite.

III. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

IV. Électricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

V. Collecte des déchets

Les aménagements devront être compatibles avec le règlement de collecte des déchets en vigueur.

ARTICLE UY 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Principe

Les constructions et installations admises doivent respecter une distance minimale de 5 m. par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Dans tous les cas, les extensions des bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

L'implantation des bâtiments visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation (capteurs solaires, surface vitrée, serre, mur capteur...).

Exceptions

Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle générale en vue de favoriser et d'optimiser leur utilisation.

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres. En cas d'implantation en limite publique, un débord sur l'emprise publique est permis si la circulation des PMR est conservée et après accord du gestionnaire du domaine.

ARTICLE UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Principe

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en recul de 5 m de la limite séparative ;
- soit en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur totale du bâtiment en tout point situé à moins de 5 m de la limite séparative ne doit pas excéder 7 m. Une tolérance de 2 m supplémentaires peut être accordée pour les cheminées et autres éléments de construction de faible dimension reconnus indispensables.

Exception

Par rapport aux limites de la zone UY communes avec des zones d'habitat UA, UB, AU, un recul de 15 m pourra être imposé, pour des motifs de sécurité, ou et d'intégration paysagère.

ARTICLE UY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UY 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder une hauteur maximale de 10 m à l'égout de toit et 12m au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclue) par rapport au terrain naturel avant travaux à l'aplomb de ce point.

ARTICLE UY 11 – Aspect extérieur

Les dispositions de l'article R 111-27 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

La construction de locaux techniques doit être intégrée au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boîte aux lettres,... doivent être traités de façon à être intégrés dans les éléments de façade ou de clôture.

ARTICLE UY 12 - Stationnement

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.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article UY3 ci-dessus.

Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.

Les espaces de stationnement extérieurs à la construction sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement,
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement.

Modalités de mise en œuvre

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination. Le nombre de places exigé est alors celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

I. Normes applicables aux automobiles

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation.

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

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.

II. Normes applicables aux cycles et véhicules à deux ou trois roues

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5m² par emplacement. Des places de stationnement réservées aux cycles ou véhicules à deux ou trois roues doivent être créées aisément accessibles depuis les voies publiques.

Selon le type d'activité, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser.

ARTICLE UY 13 – Espaces libres et plantations

Ces espaces seront plantés et/ou correctement entretenus.

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat. Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limité possible.

Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers...

ARTICLE UY 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UY 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE UY 16 – Obligations en matière d'infrastructures et de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 5 : zone UZ

CARACTERE DE LA ZONE « UZ »

Cette zone est réservée à l'accueil d'activités économiques diverses.

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 UZ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article UZ 2,
- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les carrières,
- les constructions et installations à usage de camping-caravaning et habitations légères de loisir,
- tout dépôt de vieux matériaux, de ferrailles, de déchets, le stockage de vieux véhicules et d'épaves ou similaires.

ARTICLE UZ 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis :

- les constructions à destination d'habitation, seulement :
 - si elles sont réservées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées,
 - **ET** s'il n'y a pas plus d'un logement par activité,
 - et si le logement est intégré au bâtiment principal à usage d'activités, sauf dispositions réglementaires de sécurité contraires,
- les dépôts de matériel ou de matériaux s'ils sont indispensables au fonctionnement des activités. Les dépôts inertes sont autorisés sans prescription particulière. Les autres dépôts devront être stockés sur une aire étanche,
- les extensions mesurées et les aménagements de toutes constructions et activités existantes,
- les constructions à destination d'équipements collectifs compatibles avec la vocation de la zone,
- les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ 3 - Accès et voirie

I. Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences découlant des conséquences :

- a. de la sécurité des usagers, et notamment :
 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
 - Toute opération ne doit prévoir qu'un seul accès (entrée/sortie) sur les voies publiques. Un second accès pourra être autorisé, à titre dérogatoire, dans le cas d'impératifs techniques ou fonctionnels liés aux besoins de l'activité.
 - Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- b. de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours.
- c. de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Des prescriptions particulières pourront être imposées 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.

II. 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. (Défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.)

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Les voies sont accompagnées d'un cheminement piétonnier attenant ou non, conforme aux règles en vigueur (notamment vis-à-vis des personnes à mobilité réduite).

ARTICLE UZ 4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

I. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable et à l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

II. Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

Pour être admises toutes les eaux doivent être rendues conformes au règlement sanitaire en vigueur. Les eaux résiduaires autres que domestiques, devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

III. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

IV. Électricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

V. Collecte des déchets

Les aménagements devront être compatibles avec le règlement de collecte des déchets en vigueur.

ARTICLE UZ 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UZ 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.

Principes

Les constructions et installations admises doivent respecter une distance minimale de 5 m. par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent toutefois être autorisées dans le cas d'opération d'ensemble, dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

Exceptions

Dans tous les cas, les extensions des bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

L'implantation des bâtiments visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation (capteurs solaires, surface vitrée, serre, mur capteur...).

Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres. En cas d'implantation en limite publique, un débord sur l'emprise publique est permis si la circulation des PMR est conservée et après accord du gestionnaire du domaine.

ARTICLE UZ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Principes

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en recul de 5 m de la limite séparative ;
- soit en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur totale du bâtiment en tout point situé à moins de 5 m de la limite séparative ne doit pas excéder 7 m. Une tolérance de 2 m supplémentaires peut être accordée pour les cheminées et autres éléments de construction de faible dimension reconnus indispensables.

Dans tous les cas, les extensions des bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

Exception

Par rapport aux limites de la zone UZ communes avec des zones d'habitat UA, UB, AU, un recul de 15 m. pourra être imposé, pour des motifs de sécurité, ou et d'intégration paysagère.

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres.

ARTICLE UZ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE UZ 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UZ 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder une hauteur maximale de 10 m à l'égout de toit et 12 m au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclue) par rapport au terrain naturel avant travaux à l'aplomb de ce point.

ARTICLE UZ 11 – Aspect extérieur

Les dispositions de l'article R 111-27 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

La construction de locaux techniques doit être intégrée au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boîte aux lettres,... doivent être traités de façon à être intégrés dans les éléments de façade ou de clôture.

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

11.1. Toitures

Les toitures-terrasses, les toitures végétalisées, les panneaux solaires sont autorisés

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériel de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

L'emploi de matériaux non peints, brillants ou réverbérants est interdit.

11.2. Matériaux et couleurs des façades

Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.

Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits devront couvrir la totalité des façades de la construction, y compris le soubassement. Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

L'emploi de matériaux non peints, brillants ou réverbérants est interdit.

Les couleurs utilisées doivent contribuer à une bonne intégration des constructions dans le site. Il est souhaitable de joindre les projets de coloration à la demande de permis de construire.

11.3. Divers

Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes...) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, ou les matériaux employés au caractère de l'environnement.

Les enseignes et les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

ARTICLE UZ 12 - Stationnement

Principe

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation. Dans l'impossibilité de stationnement suffisant, le projet indiquera les dispositions complémentaires ou alternatives adoptées.

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

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article UZ3 ci-dessus.

Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.

Les espaces de stationnement extérieurs à la construction sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement,
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement.

I. Normes applicables aux automobiles

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Il est exigé au moins :

- ***pour les ateliers*** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface dédiée à l'activité,
- ***pour les bureaux*** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface dédiée à l'activité,
- ***pour les commerces*** : 1 place de stationnement par tranche complète de 25 m² de surface de vente,
- ***pour les constructions à destination hôtelière*** : 1 place de stationnement par chambre,
- ***pour les restaurants*** : 1 place de stationnement pour 5 m² de salle de restaurant.
- ***pour les transports collectifs*** : un emplacement spécifique est à réserver et plus selon l'importance de l'établissement.
- ***pour des installations à usage d'accueil du public*** : une note exprimant les besoins doit être jointe à la demande d'autorisation afin d'apprécier le nombre de places nécessaires. En absence de justification, la norme sera d'une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface dédiée à l'accueil du public.
- ***dans tous les cas*** : le nombre de places de stationnement sera adapté à la spécificité de l'activité. Selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

Pour les aires de stationnement extérieures à la construction, il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement.

II. Normes applicables aux cycles et véhicules à deux ou trois roues

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. Des places de stationnement réservées aux cycles ou véhicules à deux ou trois roues doivent être créées aisément accessibles depuis les voies publiques.

- **Pour les ateliers, les bureaux, les commerces, etc** : au minimum un emplacement et selon le type d'activité, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser.
- **Pour des installations à usage d'accueil du public** : dix emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- **Cas particuliers** : pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

ARTICLE UZ 13 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code civil) sont préférentiellement constituées d'essences locales. Le choix et l'implantation des végétaux doivent intervenir comme éléments de régularisation climatique de l'enveloppe du bâtiment (essence caduque, filtrage et diffusion du rayonnement solaire ...).

D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral. Ils sont composés d'au moins 30 % en pleine terre (plus de 50 cm d'épaisseur de terre).

Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limité possible.

Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers...

Au moins un arbre de haute tige ou fruitier est planté, ou préservé, par tranche de 150 m² de terrain libre.

Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les dépôts disposés à l'air libre seront masqués par un écran (marge d'isolement plantée de végétaux, palissade de qualité...).

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UZ 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE UZ 16 – Obligations en matière d'infrastructures et de communications électroniques

Non réglementé.

Titre III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zones 1AU, 1AUZ, 2AU

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. (Zone 1AU)

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 ». (Zone 2AU)

Les zones à urbaniser

Elles se décomposent en trois types :

- **Zones 1AU** : ayant pour destination dominante l'habitat, elles couvrent divers espaces soit situés entre des secteurs bâtis, soit prolongeant ces derniers, certains secteurs étant réservés à des équipements publics.
- **Zone 1AUZ** : à dominante d'activités économiques et commerciales, elle couvre une zone prolongeant la zone d'activité existante sur les territoires de Thise, Chalezeule et Besançon.
- **Zone 2AU** : elle couvre un secteur à urbanisation différée à vocation dominante d'habitat.

Chapitre 1 : zone 1AU

CARACTERE DE LA ZONE « 1AU »

Les zones 1AU couvrent divers sites, soit s'inscrivant entre des secteurs bâtis, soit prolongeant ces derniers en leur conférant davantage d'épaisseur par rapport aux principaux axes urbains existants.

La vocation de ces zones est l'habitat de manière quasi exclusive. Seuls quelques petits commerces ou services de proximité et des équipements publics pourront y être accueillis.

L'objectif demeure l'accueil de l'habitat dans des secteurs calmes et aérés, dont les liaisons fonctionnelles avec le centre seront renforcées.

Le positionnement du bâti doit être conçu en étroite articulation avec les voies et les espaces publics et paysagers.

Les zones 1AU relèvent des dispositions générales, titre I. N.B. ... des zones peuvent être concernées par des secteurs à risque de type marne en pente ou contexte karstique particulier et soumis à des études géotechniques préalables à toute construction.

On distingue 8 zones 1AU, faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement programmée : « Sourbier », « Petits Andiers », « Ranchot d'eaucreux Est et Ouest », rue des Tilleuls, « Chenevières », rue du presbytère, « Egraffeux » et « Village Sud ».

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

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

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations du sol suivantes :

- les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- les constructions et installations à usage industriel et agricole et forestier
- les installations de caravanes et de camping, les garages collectifs de caravanes et les habitations légères de loisirs
- tout dépôt de vieux matériaux, de pneus, de ferrailles, de déchets, le stockage de vieux matériaux et d'épaves ou similaires
- les entrepôts
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AU 2 : Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol prévues ne doivent pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone.

La voirie et les réseaux doivent être envisagés en tenant compte de la desserte totale de la zone. Lorsque des schémas d'aménagement ont été définis, les opérations autorisées dans le présent article doivent être compatibles avec les principes adoptés dans les orientations particulières d'aménagement (voir pièce n°3).

Sont admis :

- les commerces et services si leur superficie n'excède pas 150m² par établissement et s'ils sont intégrés dans un bâtiment accueillant de l'habitat.
- le pourcentage minimal de logements conventionnés définit dans le respect des objectifs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du CU. Il est exigé un pourcentage minimal de logements conventionnés de
 - 100 % pour le secteur du cimetière, rue du Presbytère
 - 50 % pour le secteur des Petits Andiers,
 - 45 % pour le secteur du Sourbier,
 - 25 % pour le secteur Ranchot d'Eaucreux Ouest et Est,
 - 25 % pour le secteur Au village sud,
 - 25 % pour le secteur Chenevières,
 - 25 % pour le secteur Egraffeux,
 - 25 % pour le secteur de la rue des Tilleuls
- les affouillements ou exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

ARTICLE 1AU 3 – Accès et voirie

I. Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences découlant des conséquences :

- de la sécurité des usagers.
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours.
- de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions, conformément à l'article 8-1 du titre I des dispositions générales.

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.

II. Voirie

Toute construction nouvelle 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. Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

ARTICLE 1AU 4 – Desserte par les réseaux

I. Eau potable

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

II. Assainissement

Toute construction alimentée en eau doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe au droit de la propriété. Dans le cas contraire, un assainissement individuel ou collectif en conformité avec le schéma directeur d'assainissement en vigueur.

III. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible, excepté pour les zones de marnes en pente.

Lorsqu'il existe un réseau public d'eaux pluviales, leur admission dans ce réseau pourra être autorisée, si le pétitionnaire démontre qu'elles ne peuvent être infiltrées sur le terrain, et s'il met en œuvre un dispositif de rétention d'une capacité adaptée.

Les aménagements nécessaires visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

IV. Électricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements doivent être réalisés en souterrain.

V. Collecte des déchets

Les aménagements devront être compatibles avec le règlement de collecte des déchets en vigueur.

ARTICLE 1AU 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Principe

Les constructions seront implantées au moins à 4 m en recul de l'alignement.

Exceptions

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

Pour les vérandas ou sas d'entrée, le recul minimal pourra être réduit à 2 m de l'alignement, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Les ouvrages techniques de faible emprise (12 m² maximum) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront librement.

Les piscines, plages comprises, s'implanteront à 3 m minimum de l'alignement.

ARTICLE 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront s'implanter

- soit sur limite séparative :
 - dans le cadre d'une continuité du tissu du bâti,
 - en cas d'appui sur un bâtiment existant (et implanté sur la limite avec la parcelle contigüe)
 - ou en cas de constructions jumelées
- soit avec un recul équivalent à H/2 avec un minimum de 3 m

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone présentant un parti d'aménagement urbain et architectural affirmé, d'autres principes pourront être autorisés:

ARTICLE 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE 1AU 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des bâtiments au sol. Sont exclus du calcul de l'emprise:

- les balcons dans la limite d'une profondeur de 3m et les débords de toiture,
- les surfaces des dalles, à rez-de-chaussée et au 1er étage, plantées sur au moins un tiers de leur surface et accessibles

En zone 1AU, l'emprise au sol est limitée à 25% (0.25) de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements collectifs.

ARTICLE 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Principe

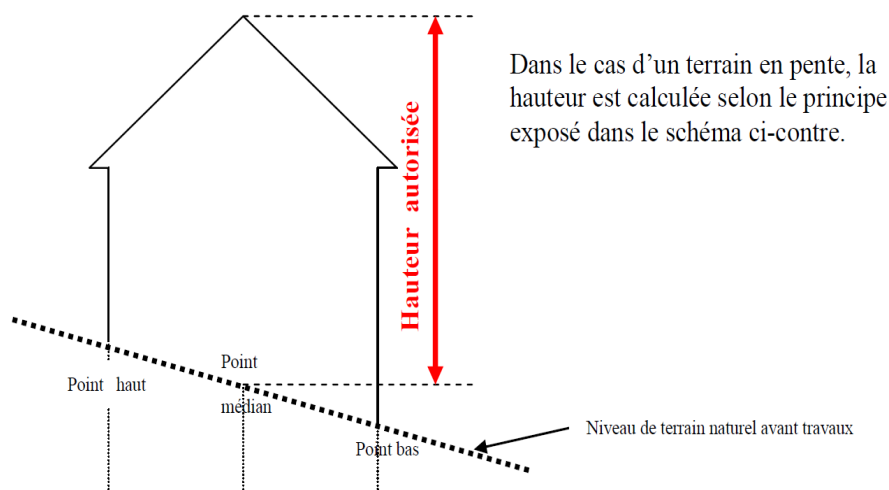
La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R +1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles.

La hauteur (7 m à l'égout du toit, 12 m au faîtage) est appréciée en tout point des constructions et installations par rapport au sol naturel avant travaux à l'aplomb de ce point.

Pour les constructions avec un toit-terrasse, la hauteur n'excèdera pas à R+1.

Règle :

Gabarit de construction maximum	R+1+C (les toits-terrasses n'excéderont pas R+1)
A l'égout de toit ou à l'acrotère	7 mètres
Au faîtage	12 mètres



ARTICLE 1AU 11 – Aspect extérieur

Les dispositions de l'article R 111-27 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.1. Dispositions générales

Pour favoriser une bonne intégration dans le paysage bâti environnant et dans le site, les constructions et installations, ainsi que leurs abords, tiendront compte des caractéristiques principales du bâti préexistant. (En particulier en front bâti sur rue, les toits en tuile pentus avec faîtage parallèle à la voie.)

La construction de locaux techniques doit être intégrée au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boîte aux lettres,... doivent être traités de façon à être intégrés dans les éléments de façade ou de clôture.

11.2. Adaptation au sol des constructions

Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

11.3. Façades

Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits pour les couleurs des façades (hors menuiseries).

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.

Toutes les façades font l'objet d'une recherche notamment au niveau de leur profondeur, des percements, de l'organisation des entrées...

Dans les opérations d'aménagement, afin d'assurer l'insertion des constructions dans leurs abords et la qualité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, le parti d'aménagement et d'architecture garantit un rythme dans le traitement et teinte des façades.

11.4. Toitures

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les opérations d'aménagement doivent garantir une harmonie de traitement des toitures.

Les toits-terrasses végétalisés ou non, les toits en zinc, ardoise et autres matériaux modernes pourront être acceptés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage. La notice décrivant le terrain et présentant le projet le justifiera.

11.5. Clôtures

En limite des voies publiques et privées et des espaces publics :

- l'aspect, les dimensions et les matériaux des clôtures tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles,
- leur hauteur n'excède pas 1.80 mètres. . Si elles sont constituées d'un mur ou d'un mur bahut (ou muret), celui-ci ne devra pas dépasser 60 cm et devra être surmonté d'un complément. Toute clôture constituée d'un simple grillage devra obligatoirement être doublée d'une haie vive composée d'essences locales.
- des clôtures différentes peuvent être demandées afin de répondre à des règles de sécurité particulières. (risques liés à la nature des constructions, au terrain, à la circulation)
- les murs en pierre existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés.

En limite séparative :

- les clôtures s'harmonisent avec les clôtures existantes et n'excèdent pas 1.80 mètres de hauteur. Les haies vives sont autorisées, elles sont composées d'essences locales.
- les murs en pierre existants sont dans la mesure du possible conservés et restaurés..

ARTICLE 1AU 12 - Stationnement

Principe

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

Modalités de mise en œuvre

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- toute création de logements sans changement de destination,

- tout changement de destination concernant une création de logements,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination. Le nombre de places exigé est alors celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

I. Normes applicables aux automobiles

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction il sera exigé :

- **Construction à usage d'habitation** : deux places de stationnement par logement et une place de stationnement visiteur pour quatre logements.
- **Construction à usage d'activités commerciales** : cinq places de stationnement si la surface de vente n'excède pas 50 m². Trois places de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de vente au-delà de 50 m².
- **Construction à usage d'activités artisanales, de bureaux, d'administration et de professions libérales** : le nombre de places de stationnement minimum à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation.
- **Cas particuliers** : pour les autres cas, il est procédé à un examen particulier.

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.

Exceptions

- Les articles L. 151-30 à 37 du Code de l'Urbanisme s'appliquent pour les logements sociaux.
- En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.
- Article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme :
*« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, 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 du premier alinéa, 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
 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 articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »*

II. Normes applicables aux cycles et véhicules à deux ou trois roues

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. Des places de stationnement réservées aux cycles ou véhicules à deux ou trois roues doivent être créées aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes suivantes :

- **Construction à usage de logement collectif** : au minimum un emplacement par logement.
- **Construction à usage d'activités commerciales** : au minimum un emplacement et selon le type d'activité, l'autorité compétente procédera à un examen particulier pour définir le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser.
- **Construction à usage d'activités artisanales, de bureaux, d'administration et de professions libérales** : le nombre d'emplacements à créer est estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation.
- **Construction à usage d'accueil du public** (salle de réunion, de spectacle, équipement collectif, etc.) : dix emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

ARTICLE 1AU 13 – Espaces libres et plantations

Ces espaces seront plantés et/ou correctement entretenus. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

Dans les opérations d'ensemble, les espaces libres représenteront au moins 5 % de la surface de l'opération. Ils seront aménagés de façon à définir un ou plusieurs îlots de bien-être pour les habitants.

ARTICLE 1AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE 1AU 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE 1AU 16 – Obligations en matière d'infrastructures et de communications électroniques

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Chapitre 2 : zone 1AUZ

CARACTERE DE LA ZONE « 1AUZ »

La zone 1AUZ prolonge la zone d'activité existante sur les territoires de THISE, CHALEZEULE et BESANCON

Cette zone a pour vocation l'accueil d'activités économiques et commerciales. Cette zone est reconnue d'intérêt communautaire.

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 1AUZ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article AUZ 2,
- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les carrières,
- les constructions et installations à usage de camping-caravaning et habitations légères de loisir.

ARTICLE 1AUZ 2 : Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- les constructions à destination d'habitation, seulement :
 - si elles sont réservées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées,
 - s'il n'y a pas plus d'un logement par activité,
 - et si le logement est intégré au bâtiment principal à usage d'activités, sauf dispositions réglementaires de sécurité contraires,
- les dépôts de matériel ou de matériaux s'ils sont indispensables au fonctionnement des activités. Les dépôts inertes sont autorisés sans prescription particulière. Les autres dépôts devront être stockés sur une aire étanche.
- les extensions mesurées et les aménagements de toutes constructions et activités existantes,
- les constructions à destination d'équipements collectifs compatibles avec la vocation de la zone,
- les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone,

Toutefois, les constructions, installations et équipements autorisés et admis sous condition particulières aux présents articles 1AUZ 1 et 1AUZ 2 devront respecter également les conditions suivantes :

- ne pas compromettre les principes de maillage des voies et réseaux prévus aux Orientations d'Aménagement pour la zone,
- ne pas enclaver des 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.

Rappel : Cependant, 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 des secteurs exposés à un risque naturel (inondation, doline, etc...).

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

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

Chapitre 3 : zone 2AU

CARACTERE DE LA ZONE « 2AU »

La zone 2AU est une zone réservée d'urbanisation différée à vocation dominante d'habitat. Elle est, en l'état du PLU, inconstructible.

Son ouverture à l'urbanisation dans le cadre du PLU pourra résulter de toute procédure d'évolution du contenu du PLU, en cohérence avec les orientations générales du PADD.

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

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

ARTICLE 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises sous condition à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 : Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- les équipements publics nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol y afférents.

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

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

Titre IV – Dispositions applicables aux zones naturelles, agricoles et forestières

Zones A, N

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

CARACTERE DE LA ZONE « A »

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

Elle recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres et des activités agricoles qui s'y exercent.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite à l'article 1 ou non soumise à des conditions particulières à l'article 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.

Sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations sans lien à l'activité agricole préexistante ; de caravanes et de camping ; les garages collectifs de caravanes; les habitations légères de loisirs ;
- les carrières ;
- tout dépôt de pneus, de vieux matériaux, de ferrailles, de déchets, le stockage de vieux véhicules et d'épaves ou similaires ;
- les terrains pour la pratique de sports motorisés ;
- le comblement et remblaiement des dolines présentes sur le secteur:

ARTICLE A 2 : Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve de constituer une activité annexe à l'activité agricole préexistante, telle que camping à la ferme, gîte rural, point d'accueil touristique, vente de produits de la ferme, etc., sous réserve d'être intégrés aux bâtiments existants de l'exploitation...,
- les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, dans la limite d'une habitation par exploitation,
- les équipements, les constructions et installations lorsqu'elles sont nécessaires aux services d'intérêt collectif et compatibles avec la protection des terres agricoles,
- les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont liés aux opérations autorisées dans la zone.

Les occupations du sol sont conditionnées au respect des prescriptions du PPRI du Doubs Central dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, notamment en secteur NL.

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 des secteurs exposés à un risque naturel (inondation, doline, etc....).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – Accès et voirie

I. Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences découlant des conséquences :

- de la sécurité des usagers.
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours.
- de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions, conformément à l'article 8-1 du titre I des dispositions générales.

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.

II. 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.

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

I. Eau potable

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

Toute alimentation en eau potable autre, doit être conforme à la réglementation et répondre aux contrôles de salubrité en vigueur.

II. Assainissement

Les constructions doivent, normalement, être raccordées au réseau public d'assainissement.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

A défaut de branchement possible au réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et être évacuées rendues conformes au règlement sanitaire en vigueur.

Les eaux résiduaires autres que domestiques, devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales collectif est interdite. L'évacuation des eaux usées non traitées dans l'espace naturel est interdite.

III. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront en priorité recueillies et infiltrées sur le terrain.

IV. Électricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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,

En cas de constructions préexistantes, implantées à un recul moindre, leurs extensions seront autorisées jusqu'au retrait du bâti préexistant.

L'implantation des bâtiments visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation (capteurs solaires, surface vitrée, serre, mur capteur,).

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres. En cas d'implantation en limite publique, un débord sur l'emprise publique est permis si la circulation des PMR est conservée et après accord du gestionnaire du domaine.

ARTICLE A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Des bâtiments ou partie de bâtiments de plus faible volumétrie pourront s'implanter en limite séparative.

Dans tous les cas, les extensions des bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

Exception

Par rapport aux limites de la zone A communes avec des zones d'habitat UA, UB, AU, un recul de 15 m pourra être imposé, pour des motifs de sécurité, ou et d'intégration paysagère.

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres.

ARTICLE A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE A 10 – Hauteur maximale des constructions

Principe

La hauteur des constructions et installations autre qu'agricoles ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R + 1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles.

La hauteur (7m à l'égout du toit, 12m au faîtage) est appréciée en tout point des constructions et installations par rapport au sol naturel avant travaux à l'aplomb de ce point.

La hauteur des constructions et installations à usage agricole ne devra pas excéder une hauteur maximale de 10 m à l'égout de toit et 15m au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux à l'aplomb de ce point.

Exceptions

Il ne sera pas tenu compte des règles édictées au paragraphe précédent lorsque le projet vise l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants qui ne devront toutefois pas dépasser les hauteurs des bâtiments d'origine. Les reconstructions à l'identique sont notamment autorisées.

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

ARTICLE A 11 – Aspect extérieur

Les dispositions de l'article R 111-27 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

- les bâtiments isolés ou les ensembles de bâtiments seront traités avec soin,
- pour des raisons d'impact visuel, l'implantation des bâtiments sera préférée dans les combes ou dans les dévers de pentes,
- un accompagnement végétalisé des abords des constructions sera réalisé, si nécessaire, pour intégrer le bâtiment dans le paysage,
- en cas de visibilité de la façade des bâtiments, elle devra être mise en valeur et traitée avec soin, dans l'esprit des fermes régionales, notamment pour le choix des couleurs et la toiture à 2 pans,
- la marge de recul entre le bâtiment et la voie publique sera traitée de préférence en cours, intégrant le stationnement et les marges de manœuvre,
- la construction de locaux techniques doit être intégrée au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.

La fiche de recommandation pour l'intégration des bâtiments agricoles établie par le CAUE est annexée au présent règlement

ARTICLE A 12 - Stationnement

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.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction ;
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination.

Chaque place de stationnement aura pour dimensions 2,50 x 5 m ; elle sera accompagnée d'un espace suffisant pour permettre manœuvre et circulation en sécurité.

Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation.

ARTICLE A 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces imperméabilisés doivent être limités le plus possible.

Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers...

Dans les secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées, l'espace affecté au fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif, est intégré aux espaces libres mais il n'est pas planté.

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

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE A 15 – Obligations de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 – Obligations en matière d'infrastructures et de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 2 : zone N

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. Elle comporte trois secteurs particuliers :

- **les secteurs NL**, liés à des activités sportives et de loisirs existantes, dont l'aérodrome de THISE,
- **un secteur Nv**, lié à un équipement public d'accueil des gens du voyage,
- **un secteur Np**, lié à une protection spécifique des pelouses calcicoles.

La zone N comprend des habitations isolées non liées à de l'activité agricole, qui sont soumises à des conditions particulières et représentées par une zone d'implantation au règlement graphique.

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. Le comblement et remblaiement des dolines présentes sur le secteur est strictement interdit.

ARTICLE N 2 : Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

En zone N, les constructions et installations suivantes :

- les constructions et équipements publics compatibles avec la protection de la zone,

Dans le cas d'habitations isolées, non liées à l'activité agricole :

- les extensions mesurées (30% maximum de l'emprise initiale au moment de l'approbation du PLU) 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.
- les annexes des habitations isolées existantes, non liées à de l'activité agricole, doivent s'implanter à l'intérieur de la zone d'implantation représentée au règlement graphique.

En secteurs NL, outre les constructions et installations admises ci-dessus en N, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité aéronautique, et des activités de sports et de loisirs.

En secteur Nv, les constructions et installations liées à tout équipement public d'accueil des gens du voyage.

Les exhaussements et affouillements du sol sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone N ou les secteurs NL ou Nv.

En secteur Np, seuls sont autorisés les abris, constructions précaires et autres nécessaires aux modalités de gestion (agricoles ou autres visant à garantir l'entretien du site).

Les occupations du sol sont conditionnées au respect des prescriptions du PPRI du Doubs Central dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, notamment en secteur NL.

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol, excepté dans le cas d'habitations isolées non liées à de l'activité agricole :

- la surface de plancher des extensions des habitations existantes ne doit pas excéder 30 % de la surface initiale de la construction tel que représenté dans le document graphique du PLU.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 25 m² par annexe.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – Accès et voirie

I. Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences découlant des conséquences :

- a. de la sécurité des usagers, et notamment :
 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
 - Toute opération ne doit prévoir qu'un seul accès (entrée/sortie) sur les voies publiques. Un second accès pourra être autorisé, à titre dérogatoire, dans le cas d'impératifs techniques ou fonctionnels liés aux besoins de l'activité.
 - Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- b. de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours.
- c. de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Des prescriptions particulières pourront être imposées 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.

II. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.

Pour les constructions à usage d'accueil du public. Les voies sont accompagnées d'un cheminement piétonnier attenant ou non, conforme aux règles en vigueur (notamment vis-à-vis des personnes à mobilité réduite).

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

ARTICLE N 4 – Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

I. Eau potable

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

Toute alimentation en eau potable autre, doit être conforme à la réglementation et répondre aux contrôles de salubrité en vigueur.

II. Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement non collectif.

Pour être admises toutes les eaux doivent être rendues conformes au règlement sanitaire en vigueur. Les eaux résiduaires autres que domestiques, devront être rendues compatibles, par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau public.

Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non traitées dans l'espace naturel est interdite.

III. Eaux pluviales

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

IV. Électricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

V. Collecte des déchets

Les locaux ou emplacements pour le stockage des déchets seront dimensionnés en fonction du système de collecte des déchets.

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 pour adapter le projet aux réseaux existants.

ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains

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

ARTICLE N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.

Principes

Les constructions et installations admises doivent respecter une distance minimale de 5 m. par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

« En outre, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 25 m de l'axe de la RD 683 ».

Exceptions

Dans tous les cas, les extensions des bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

L'implantation des bâtiments visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation (capteurs solaires, surface vitrée, serre, mur capteur,).

Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres. En cas d'implantation en limite publique, un débord sur l'emprise publique est permis si la circulation des PMR est conservée et après accord du gestionnaire du domaine.

ARTICLE N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Principes

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

Des bâtiments ou partie de bâtiments de plus faible volumétrie pourront s'implanter en limite séparative.

Dans tous les cas, les extensions des bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres.

ARTICLE N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Principes

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le

fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 5 m. pour les constructions principales

ARTICLE N 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE N 10 – Hauteur maximale des constructions

Principe

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder une hauteur maximale de 10 m à l'égout de toit et 15m au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux à l'aplomb de ce point.

Exceptions

Il ne sera pas tenu compte des règles édictées au paragraphe précédent lorsque le projet vise l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants qui ne devront toutefois pas dépasser les hauteurs des bâtiments d'origine. Les reconstructions à l'identique sont notamment autorisées.

Dans tous les cas, à proximité et sous les lignes de transport d'énergie électrique haute tension, la hauteur des bâtiments sera soumise à l'avis de RTE.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiments implantés sur limite séparative, leur hauteur dans la bande de recul de 0 à 5 m. est limitée à 5 m. en tout point par rapport au sol naturel avant travaux à l'aplomb de ce point.

Une tolérance de hauteur de 2 m. supplémentaires peut être accordée pour les cheminées et autres éléments de construction de faible dimension reconnus indispensables.

Concernant les habitations isolées, non liées à de l'activité agricole :

- la construction des extensions autorisées ne devra pas excéder la hauteur maximale du bâtiment à laquelle elle sera rattachée,
- la construction d'annexes ne devra pas excéder une hauteur maximale de 3 mètres.

ARTICLE N 11 – Aspect extérieur

Les dispositions de l'article R 111-27 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

La construction de locaux techniques doit être intégrée au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boîte aux lettres,... doivent être traités de façon à être intégrés dans les éléments de façade ou de clôture.

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

11.1. Toitures

Les toits-terrasses végétalisées ou non et les panneaux solaires sont autorisés.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériel de ventilation et de climatisation, locaux techniques.

L'emploi de matériaux non peints, brillants ou réverbérants est interdit.

11.2. Matériaux et couleurs des façades

Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.

Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi de matériaux non peints, brillants ou réverbérants est interdit.

Les couleurs utilisées doivent contribuer à une bonne intégration des constructions dans le site. Il est souhaitable de joindre les projets de coloration à la demande de permis de construire.

11.3. Divers

Les constructions annexes doivent être intégrées dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, ou les matériaux employés au caractère de l'environnement.

Les enseignes et les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions et positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

ARTICLE N 12 - Stationnement

Principes

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

ARTICLE N 13 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code civil) sont préférentiellement constituées d'essences locales. Le choix et l'implantation des végétaux doivent intervenir comme éléments de régularisation climatique de l'enveloppe du bâtiment (essence caduque, filtrage et diffusion du rayonnement solaire ...).

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D’UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 – Coefficient d’occupation du sol

Il n’est pas imposé de prescription particulière.

Annexe 1 – Fiche de recommandation du CAUE pour l’implantation des constructions agricoles



Les fiches-conseil du
Cauve du Doubs

Bâtiments agricoles

Insertion paysagère des bâtiments agricoles, suivez le guide...



**“... Le paysage
appartient à celui
qui le regarde”**

Upton Sinclair

Vous avez en projet la construction d'un bâtiment agricole dans le département du Doubs.

Ce petit guide peut vous aider dans vos réflexions et vos démarches pour concrétiser votre projet tout en respectant les paysages.

PAYSAGE ET AGRICULTURE



Définir son programme

Sur un papier libre, lister vos besoins et les exigences auxquelles sera soumis votre projet.

* LE PAYSAGE

- Quels en sont les caractéristiques principales : relief, climat, couvert végétal, repères, couleurs, formes, ambiances...
 - Quel est le site d'implantation ?
 - Existe-t-il des plantations sur le terrain ?
 - Est-il facile d'accès ?
 - Est-il construit ou vierge de toute construction ?
 - En continuité du village ou en site isolé ?
 - Quelles sont les vues sur et depuis le bâtiment ?
- Contacter le paysagiste du CAUE du Doubs.

* L'ARCHITECTURE

Pour tous projets supérieurs à 800 m² de SHOB* ou pour tous projets portés par une personne morale (autre qu'une EARL), **le recours à un architecte est obligatoire.**

L'architecte pourra avoir une mission partielle (dossier de permis de construire par exemple) ou complète (conception du projet et suivi du chantier).

*voir définition de SHOB à la fin du document

→ Consulter le tableau de l'ordre des architectes ou contacter le CAUE du Doubs.

* L'ENERGIE

Dans un double objectif économique et écologique, privilégier les énergies renouvelables : chauffe-eau solaire pour la salle de traite, méthanisation, séchage solaire...

→ Consulter la Chambre d'agriculture du Doubs.

* L'ENVIRONNEMENT

la gestion des effluents, la mise aux normes des exploitations, les particularités écologiques de votre secteur (flore et faune protégées...), les raccordements à l'électricité, à l'eau potable...sont aussi à prendre en compte.

→ Consulter la DDAF ou la DIREN.

* L'URBANISME

- Y-a-t'il un document d'urbanisme sur la commune (carte communale, Plan Local d'Urbanisme) ?

- À quelle réglementation sera soumise votre exploitation ?

- Etes-vous en site classé, inscrit ou remarquable ?

→ Consulter votre mairie, votre DDE ou votre SDAP.

* LES CONTRAINTES ZOOTECHNIQUES et ECONOMIQUES

Nombre de bêtes à loger, quantité de fourrage à stocker, type de construction, organisation du bâtiment (aire paillée, logettes...), système de stockage des effluents (fumière, fosse à lisier), évolution de l'exploitation, financement du projet...

→ Consulter la Chambre d'agriculture du Doubs.



En parallèle de vos réflexions, vous pourrez provoquer une réunion sur le terrain avec votre architecte, le CAUE et la Chambre d'agriculture.

Pour mener à bien un projet de bâtiment, il faut s'entourer de personnes compétentes et prendre des conseils objectifs et avisés.

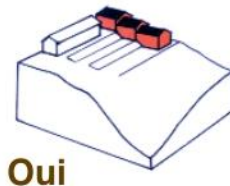
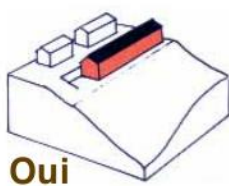


Composer avec le paysage

Chaque lieu révèle un paysage unique avec des caractéristiques particulières. Les bâtiments agricoles doivent s'enraciner dans leur paysage, qu'ils s'implantent dans le village, à proximité de celui-ci ou bien encore en rase campagne.

Pour choisir le terrain d'implantation du bâtiment, différents critères paysagers seront à prendre en compte :

La topographie des lieux : un terrain accidenté est souvent beaucoup plus contraignant qu'un terrain plat. D'une façon générale, éviter les terrassements et essayer de retrouver des talutages proches de la pente du terrain naturel. Dans cet objectif, les longs bâtiments seront implantés parallèlement aux courbes de niveau. Autant que possible le dénivelé du terrain sera mis à profit dans la construction.



La végétation existante (forêts, haies, bosquets, arbres isolés...) : elle est utile aussi bien comme protection que comme éléments favorisant l'insertion du bâtiment.

Les vues lointaines et rapprochées sur le site : en zone très exposée à la vue, le bâtiment sera irréprochable.

La qualité du sol : éviter les zones marécageuses, les terrains en cuvette, les terrains instables, les périmètres rapprochés de captage d'eau potable.

L'orientation du terrain : se protéger au mieux des vents dominants tout en profitant d'une ventilation naturelle optimale. Rechercher un ensoleillement maximal l'hiver.

Le bâti existant : construire dans la continuité du bâti existant, respecter l'orientation des faîtages, les volumes et les couleurs des constructions en place.

L'organisation du parcellaire : la forme de la parcelle déterminera en partie la forme du bâtiment. Exemple : une parcelle étroite imposera un bâtiment étroit.

La présence des réseaux (chemins, routes, eau, électricité) : la présence de tous les réseaux à proximité du site évitera de coûteux travaux de viabilisation. Quand cela est possible, enterrer les lignes aériennes.

Les ambiances : couleurs, formes et textures du bâtiment se rapprocheront le plus possible de celles du paysage local (teintes dominantes sur toute l'année comme par exemple le vert clair des pâturages ou le vert foncé des forêts).



Il faudra éviter de construire sur les lignes de crêtes, en fond de vallée ainsi que dans des paysages très ouverts (sans haie, ni bosquet).

Cas idéal : bâtiment installé sur un terrain plat, adossé au sud d'un pli naturel du terrain et/ou d'une masse végétale, disposant de suffisamment de place pour une extension à moyen ou long terme et facilement accessible.



Concevoir un bâtiment...

Une fois le programme établi, le terrain choisi, vous pouvez réfléchir avec votre concepteur sur le projet de bâtiment.

Volumétrie

Autant que possible, utiliser des volumes réduits, bas et fractionnés (de façon à briser l'effet de masse).

Éviter les formes trop complexes et privilégier celles plus simples, aux proportions harmonieuses.

Percements et ouvertures

Un percement sert non seulement à faire entrer de la lumière mais aussi à cadrer des vues. Les percements rythment les façades, les équilibrent, accentuent des effets de barres ou créent des impressions de verticalité. Pour toutes ces raisons, le percement doit se composer avec l'ensemble du bâtiment.

Toitures

Elles sont souvent les parties les plus visibles du bâtiment et se doivent donc d'être discrètes.

Opter pour une toiture dont la couleur fait référence aux tuiles à proximité des villages. En site isolé, une toiture végétalisée ou de couleur sombre (mate ou satinée) s'harmonisera avec l'environnement végétal.

Éviter de mettre des translucides (transparents) en toiture. Le cas échéant, veiller à une disposition esthétique de ces derniers : pas de saupoudrage mais une disposition en bande horizontale continue.

D'une façon générale les toitures auront avantage à être plus sombres que les façades.



Volumes simples



Translucides bien disposés



Proportions harmonieuses



Utilisation des énergies renouvelables



Mise à profit du dénivelé dans la construction

COULEUR BARDAGE



RAL 8014 RAL 5008 RAL 6003 RAL 7006 RAL 7022

COULEUR TOITURE



RAL 8012 RAL 7022 RAL 7015

...fonctionnel, esthétique et économique



Béton lasuré



Bois posé à claire voie



Utilisation de l'acier

Matériaux de façades

Autant que possible, utiliser des matériaux constructifs en référence au patrimoine agricole de la région :

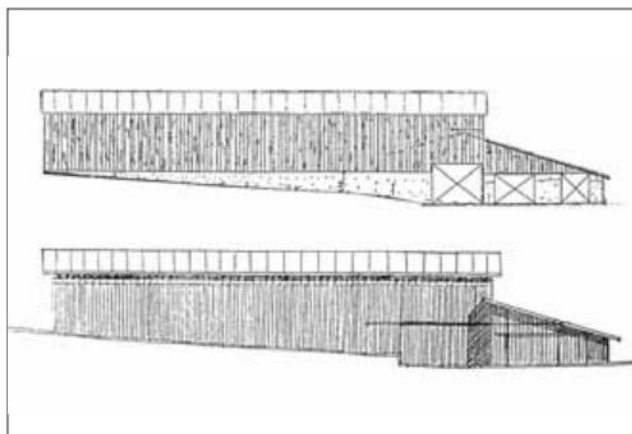
- en soubassements : le bois empilé, le béton brut teinté (si finition soignée), la brique ou le parpaing soit enduits à la chaux, soit recouverts de bardage.

- en bardage : le bois (avantages thermiques, accoustiques, écologiques) ou l'acier thermolaqué de couleur sombre RAL 8014, 5008, 6003, 7006 ou 7022).

Le bois peut être posé de différentes manières (à

l'horizontal, à la verticale, à claire-voie...). En extérieur, il doit être utilisé brut dans un choix d'essences imputrescibles (mélèze, châtaignier, chêne, douglas ou robinier ...), ou traité classe 3 (traitement fongicide et insecticide).

- en menuiseries et huisseries : le bois, le métal (acier ou aluminium) le PVC de couleur foncée (gris, brun ou noir) ou le mixte bois/PVC (notamment pour les laiteries).



Le cas particulier des extensions ou transformations de fermes anciennes comtoises devra impérativement être travaillé au cas par cas et avec le concours d'un architecte.

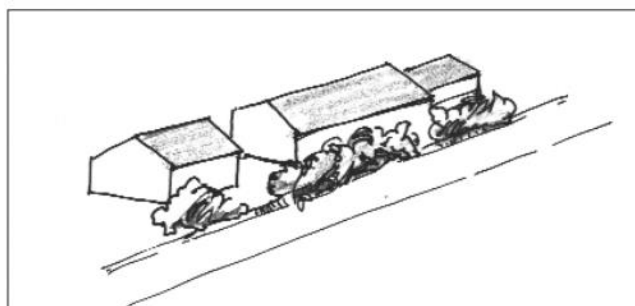
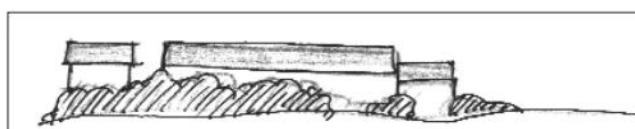
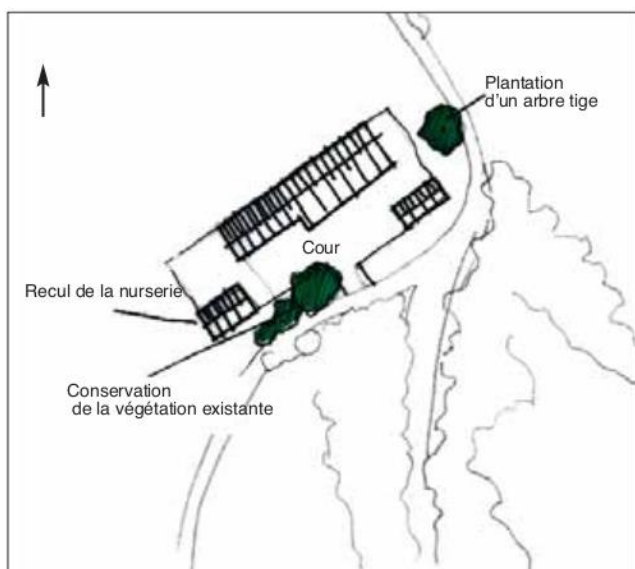


Soigner les abords...

Le traitement des abords nécessite de réfléchir à un plan d'ensemble, intégrant toutes les composantes du site de l'exploitation.

Les chemins et les accès

- Optimiser les circulations extérieures : éviter les circulations inutiles et/ou redondantes.
- Adapter les caractéristiques des circulations à leurs contraintes d'usage : largeurs, type de revêtements, plantations d'accompagnement seront différents selon leur vocation (chemin d'accès à la laiterie, accès des bêtes aux pâturages).
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des surfaces circulées.
- Les chemins suivront le relief du terrain naturel et seront éventuellement accompagnés de plantations.



NB : Le végétal est souvent très utile (ombrage du bétail, protection contre les vents, maintien des sols en remblai, rôle nourricier et production de bois de chauffage...).

Les plantations

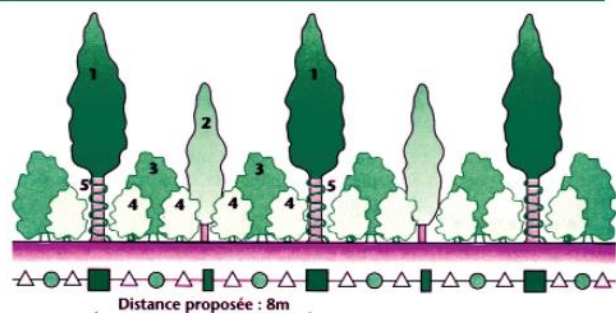
- Conserver au maximum la végétation existante.
- Pour toutes nouvelles plantations, utiliser des essences de plantes indigènes en reprenant la structure végétale du paysage local si elle est intéressante : haies, bosquets, arbres isolés, alignements, vergers, bandes enherbées le long des bâtiments....
- Le végétal doit servir d'écrin à la construction et ne dissimuler que les éléments disgracieux (stockage extérieur de fumier, fosse...).



Planter dans les règles de l'art

Six principes simples pour une plantation réussie

- 1 - Prolonger les typologies végétales existantes.
- 2 - Utiliser des essences locales et respecter les exigences des plantes utilisées (altitudes, exposition, type de sol).
- 3 - Associer plusieurs essences en mélangeant arbres de haut jet et arbustes.
- 4 - Travailler le sol en profondeur (60 cm au minimum).
- 5 - Utiliser des jeunes plants (2 ans) et les protéger contre les animaux le temps qu'ils s'installent.
- 6 - Espacer suffisamment les plants pour leur laisser la place de pousser naturellement.



1 - Haut jet 3 - Bourrage haut 5 - Lierre limité à 2 m sur le tronc des arbres de haut jet
2 - Haut jet intermédiaires 4 - Bourrage bas

Source : "Haies composites, réservoirs d'auxiliaires"- C.T.I.F.L

...de l'ensemble des bâtiments

Le traitement des limites

Les talus et dénivelés, les murets, les arbres et les haies, les clôtures servent à délimiter les espaces, mais aussi à structurer et à valoriser le site d'exploitation.



Des pieux de bois comme "clôture"



Des gabions comme alternative aux murs en pierres

Les terrassements

- Retrouver autant que possible les pentes du terrain naturel. Quand les talutages sont trop forts, utiliser des murs de soutènement de matériaux identiques aux bâtiments.
- Enherber les talus et les surfaces terrassées dans l'année qui suit la construction.

Les équipements annexes

Toutes les constructions envisagées (stockage fourrage, fumière couverte, hangar matériel, silos, fosse à lisier...) doivent être prises en compte dans une réflexion globale. Leur positionnement, leur couleur, leur forme seront cohérents et formeront une unité avec le bâtiment principal.



Source : SDAP du Bas-Rhin, 2005

Les habitations en accompagnement des locaux d'exploitation

À la manière des fermes traditionnelles, la maison et les locaux agricoles doivent former un ensemble cohérent.

- Par leur implantation, leur volumétrie et leur composition, les maisons d'habitation se situeront dans la continuité des locaux d'exploitation : architecture, pentes de toitures, matériaux, implantation, percements structurants seront le plus proche possible des bâtiments agricoles existants.
- Des constructions de faible hauteur (deux niveaux d'habitation, combles comprises) sont recommandées.
- La réalisation de plantations (essences locales ou fruitières) en périphérie de l'habitation améliorera encore son insertion paysagère.



NB : Cas spécifique des silos à grains

Procéder à leur intégration en les plaçant à l'intérieur du bâtiment ou en les peignant dans des couleurs se rapprochant des bâtiments auxquels ils s'accolent.



Source : Séquence Bois - Photo : Marc Rapilliard

Annexes

PROCESSUS D'INSTRUCTION DES DOSSIERS PMBE

volet intégration paysagère

Le Conseil général apporte un soutien à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles, avec une bonification pour les bardages bois. Pour favoriser une bonne gestion des dossiers PMBE les modalités d'instruction ont changé à compter du 1er janvier 2008 :

- **retrait par l'exploitant d'un dossier PMBE à la DDAF** du Doubs, guichet unique. Ce dossier commun à tous les financeurs comprend une notice d'information et un formulaire de demande de subvention valable pour les volets modernisation, gestion des effluents, sortie de village et intégration paysagère du bâtiment.

- **visite de terrain sur place** (site d'implantation pressenti), **en amont du dépôt du permis de construire**, entre l'agriculteur, l'architecte retenu, le CAUE et/ou la Chambre d'agriculture (selon le souhait de l'agriculteur). Réalisation **d'une fiche** rendant compte de cette visite et précisant les prescriptions architecturales et paysagères au vu des recommandations générales ci-avant.

Cette fiche fait partie intégrante du dossier de demande de subvention pour le cas où l'agriculteur sollicite une aide à l'intégration paysagère auprès du Conseil général du Doubs.

- **dépôt du dossier à la DDAF accompagné notamment de la fiche et du permis de construire** validé et délivrance d'un accusé-réception par la DDAF valable pour tous les financeurs (cette AR ne vaut pas autorisation de débiter les travaux).

- **instruction du dossier** par le guichet unique DDAF.

- **passage à l'appel à candidatures.**

- si avis favorable, **engagement des dossiers par la DDAF pour la part Etat**, le Conseil régional, l'Europe et par le Conseil général pour sa part et envoi des notifications correspondantes au bénéficiaire après passage en commission permanente du Conseil général du Doubs.

- **Contrôle des travaux lors de visite sur place par la DDAF** et le Conseil général suite à la demande de l'agriculteur et après transmission des pièces justificatives.

* SHOB (Surface Hors Oeuvre Brute) : somme des surfaces de plancher de chaque niveau, des surfaces des toitures-terrasses et des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, auxquelles s'ajoutent l'épaisseur des murs et des cloisons.



Le Conseil général du Doubs et le CAUE, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, œuvrent pour la qualité de l'insertion paysagère des bâtiments agricoles dans le Doubs.

DES CONSEILS GRATUITS

EN ARCHITECTURE ET EN PAYSAGE

Le CAUE, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, œuvre pour la promotion de la qualité du cadre de vie. Il propose notamment des conseils aux agriculteurs dans la réalisation de leur projet de bâtiments agricoles.

Un paysagiste conseiller est au service des agriculteurs le mercredi sur rendez-vous.

CAUE 25 - Contacter la paysagiste-conseillère
03 81 82 19 22 - www.caue25.org
caue25-etude@wanadoo.fr.

L'architecte

Sa vocation est de participer à tout ce qui relève de l'acte de bâtir. Il est chargé par le client, de concevoir le projet architectural. Il définit par des plans, des perspectives et des documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Il est aussi compétent pour intervenir à tous les niveaux d'un projet, de la conception à la réalisation des travaux : choix du terrain, expertise, évaluation économique, montage financier, démarches administratives, appel d'offre, suivi du chantier et réception des travaux...

Il peut d'autant mieux remplir ses missions lorsqu'il prend en charge l'opération de bout en bout. Dans ce cas, le client obtient un meilleur rapport qualité/prix au moment de l'investissement et réalise des économies appréciables au moment de l'entretien.

L'architecte aide son client à transformer ses idées en réalité en tirant le meilleur profit d'un site.

ANNUAIRE

Site Internet référent

www.architecturesagricultures.fr où sont notamment présentés des bâtiments agricoles ayant fait l'objet d'une démarche architecturale et paysagère.

ADIB : Association régionale pour le développement de la forêt et des industries du bois
Tél. 03 81 51 97 97

AJENA : Énergie environnement en Franche-Comté
Tél. 03 84 47 81 14

Conseil général du Doubs

Contact : Benoît Vernier - Tél. 03 81 25 81 25

DDAF : Direction départementale de l'agriculture et de la forêt
Tél. 03 81 65 66 00

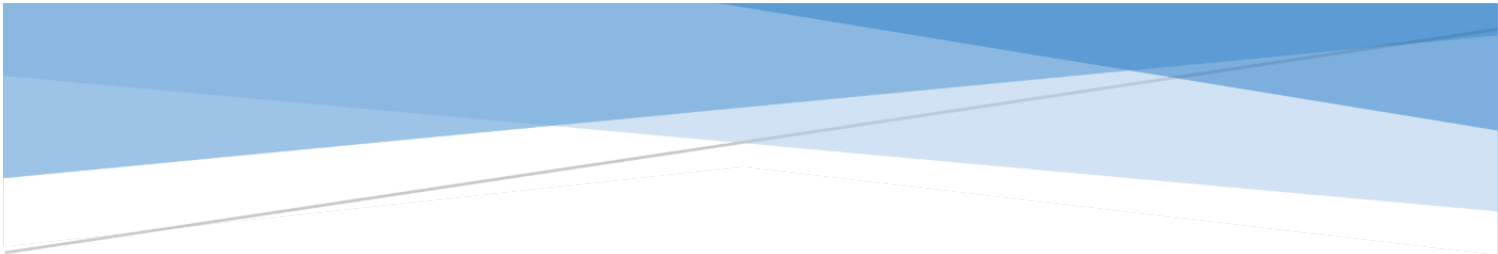
DDASS : Direction départementale des affaires sanitaires et sociales
Tél. 03 81 65 58 00

DDE : Direction départementale de l'équipement :
- Unité territoriale de Besançon - Tél. 03 81 48 21 00
- Unité territoriale de Pontarlier - Tél. 03 81 38 87 00
- Unité territoriale de Montbéliard - Tél. 03 81 94 53 08

DIREN : Direction régionale de l'environnement
Tél. 03 81 60 37 44

SDAP : Service départemental de l'agriculture et du patrimoine :

Contact : Marc Wattel (Architecte des Bâtiments de France) - Tél. 03 81 61 53 36



Commune de Thise

Code INSEE : 25560

PLAN LOCAL D'URBANISME

Liste des éléments du paysage à protéger

Approbation du PLU 07 décembre 2016
Mise à jour n°1.....26 avril 2018
Mise à jour n°2.....28 juin 2019
Modification n°1 30 janvier 2020
Modification simplifiée n°1.....15 décembre 2022
Mise à jour n°3.....06 juin 2024
Mise à jour n°4.....09 juin 2026

Liste des éléments de paysage protégés

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Article L151-19

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Les éléments ou espaces de paysage à protéger à Thise correspondent à des éléments bâtis, naturels ou mixtes dignes d'intérêt, qui méritent une attention particulière.

Cette mesure de protection se justifie par une pluralité d'objectifs :

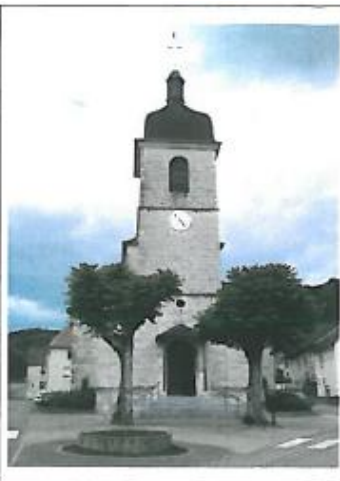
- L'importance patrimoniale considérée du point de vue historique, culturel et esthétique.
- La cohérence urbaine et paysagère.
- Ou d'intérêt relevant de l'écologie ou d'appartenance à un affectif collectif local.

Les éléments ou espaces de paysages protégés sont identifiés par des chiffres et localisés par les documents graphiques du PLU : des étoiles rouges ou une trame verte.

Cette identification aux documents graphiques entraîne les conséquences juridiques suivantes :

- L'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux sur un élément protégé (en application de l'article R.421-17 du CU).
- L'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé (en application de l'article R.421-28 du CU).

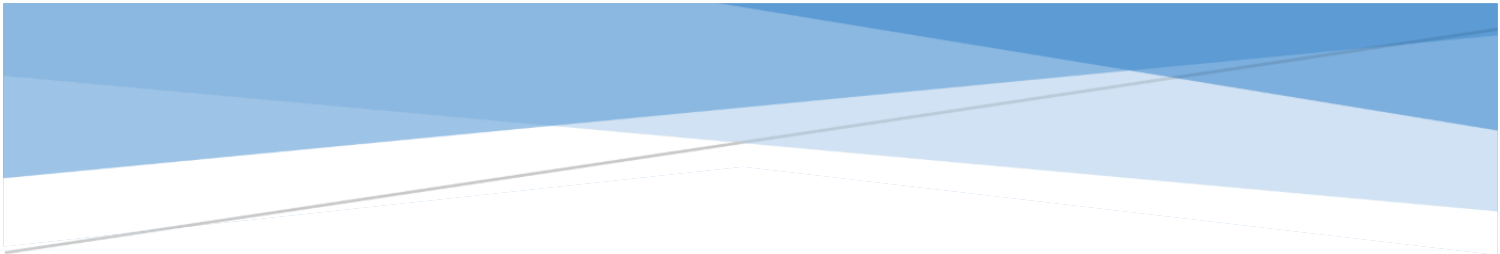
Dénomination Localisation	Descriptif Recommandations	Photos
1 – Monument de la Vierge Section AD N°235	Monument dédié à Notre-Dame de la Libération érigé sur la colline de Thise en 1946. Une Association a été créée en 1994 afin de restaurer le monument pour le 50ème anniversaire, le 12 mai 1996 ; à cette occasion, une plaque a été apposée sur le socle. Ce lieu offre un attrait touristique : vue panoramique sur le bourg et la vallée du Doubs. Patrimoine communal à protéger et à valoriser.	
2 – Source du Parret Rue du Parret Section AC	Projet de l'architecte Barrey datant de 1889 alimentant les fontaines. Galerie de 50 mètres creusée sous la colline de la Vierge en excellent état. Elle collecte encore les eaux qui ruissellent sur l'argile et sont conduites au réservoir maçonné. Patrimoine communal à protéger.	
3 – Maison du Maréchal rue du Parret Section AC N°151	Edifice du XVIIIe siècle. Témoignage du passé à protéger.	
4 – Maison Barbier rue du Parret Section AC N°168	Cour, porche et ancienne maison forte aux surfaces importantes. Bâtisse étroite, tout en longueur sur 2 étages. Témoignage du passé à protéger.	
5 – Fontaine-Lavoir dite « au Cygne » rue du Parret Section AC N°162	Edifice et bassin de 11 mètres sur 5 mètres datant de 1847 et conçu par l'Architecte Pierre Percerot. Sous l'arcature du porche soutenu par quatre colonnes doriques, se trouve un cygne qui débitait l'eau par son bec et qui a donné son nom à la fontaine. La partie couverte abrite à ce jour l'alambic municipal et des canoës. Il sert d'hangar communal. Petit patrimoine rural à protéger et à valoriser.	

6 – Eglise Saint-Hilaire rue du Parret Section AC N°165	Eglise édifée sur l'emplacement d'une chapelle gothique devenue trop petite. Reconstituée en 1827, à l'exception des fondations et du clocher, suivant les plans de l'Architecte Pierre Painchaux par l'entreprise Viey de Gy (Haute-Saône). Edifiée avec la belle pierre blanche veinée bleutée de la forêt de Chailluz. Comporte une nef centrale encadrée de deux nefs latérales surbaissées. Accès par le clocher-porche avec toit à l'impériale et auvent marquise, et un grand escalier en éventail (terrain en pente). Equipée en 1854 d'une cloche de 1 250 kg. Restaurée à la fin du XIXe et du XXe siècles. Abords de l'église complètement remodelés et agrémentés de parterres de fleurs en 2000. Patrimoine communal à protéger.	
7 – Muret rue Saint-Hilaire Section AC N°192	Muret ancien en pierres sèches. Témoignage du passé à protéger.	
8 – Fontaine de la Vierge rue de Besançon Section AC	Edifice conçu par l'architecte Martin Béliard sur la place de l'église. Transféré à son emplacement actuel en 1898, à l'angle de la rue de Besançon et de la rue Saint Hilaire. Petit patrimoine rural à protéger.	
9 – Maison commune rue de Besançon Section AC N°295	Edifice de 1865 de l'architecte Pierre Ducat, construit pour remplacer l'ancien bâtiment communal trop vétuste et accueillir à la fois la mairie et l'école. La façade est ornée d'un fronton et d'un petit balcon. Depuis les années 60 et l'ouverture des nouveaux bâtiments scolaires, l'édifice n'accueille plus que les services de la Mairie. Patrimoine communal à protéger.	
10 – Bibliothèque 8, rue de Besançon Section AC N°210	Edifice de 1904 construit pour accueillir l'école laïque des filles. Aujourd'hui, bibliothèque municipale dénommée Centre Victor Hugo. Patrimoine communal à protéger et à valoriser.	

11 – Maison Oudin rue de Besançon Section AC N° 134	Edifice du XVIII^e siècle. Ancienne Epicerie-Boulangerie Oudin, appartenant à la famille Gremmel depuis 1929. Témoignage du passé à protéger.	
12 – Ornement rue de Besançon Section AC N°251	Edifice du XVIII^e siècle comportant une niche accueillant une statuette. Témoignage du passé à protéger.	
13 – Ornement rue de Besançon Section AC N°109	Edifice du XVIII^e siècle comportant un linteau de porte gravé d'un cœur et surmonté d'une niche accueillant une statuette. Témoignage du passé à protéger.	
14 – Muret 25ter Rue de Besançon Section AC N°108	Muret de pierres sèches, dernier vestige du passé agricole de la commune. Témoignage du passé à protéger.	
15 – Monument aux Morts Rue de Besançon Section AE N°104	Monument érigé en mémoire des 24 thisiens morts à la Grande Guerre entre 1914 et 1919. Cénotaphe de perpétuation de la mémoire locale à protéger.	

16 – Croix de Mission Rue des Andiers Section AE N°103	Croix de Mission érigé en 1853. Petit patrimoine rural à protéger.	
17 – Muret Section AE N°88	Muret de pierres sèches, dernier vestige du passé agricole de la commune. Témoignage du passé à protéger. Une ouverture minime sera autorisée dans le cadre de la création d'un chemin doux et d'un accès automobile.	
18 – Maison de l'éclusier « Devant Chalèze » Section D02 N°171	Il s'agit de la maison de l'écluse de garde n°48 située sur le Canal du Rhône au Rhin. L'écluse a été automatisée en 1990. Propriété bâtie des VNF faisant partie du patrimoine communal. Témoignage du passé à protéger.	
19 – Linéaires boisés de la voie ferrée	Linéaires boisés le long de la voie ferrée marquant une coupure entre la plaine recevant l'aérodrome et la zone urbanisée. Et secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologiques. Eléments paysagers structurants, réserve écologique et écran acoustique à protéger.	
20 – Haies, Bosquets et Bois	Bois et réseau de haies et de bosquets situé sur le territoire communal contribuant à enrichir la composition paysagère et à souligner l'identité communale. La disparition de ces éléments entraînerait une banalisation progressive du paysage et une homogénéisation de son organisation. En outre, les bosquets et les haies présentent également un intérêt indéniable pour la faune à qui ils offrent des possibilités de refuge et des lieux d'alimentation. Ces éléments, lorsqu'ils sont détruits, mériteraient d'être remplacés par des plantations similaires. Eléments paysagers structurants et réserves écologiques à protéger.	

21 – Station d'Orchidées Au lieu-dit « Sourbier » Section AC N°53	Parcelle présentant un intérêt floristique remarquable car elle abrite une belle station d'orchidées qui confère à la prairie un intérêt communautaire prioritaire au sens de la Directive Habitats. Cette prairie naturelle remarquable est à protéger de tout aménagement, même léger, qui la ferait évoluer vers un gazon urbain dénué de tout intérêt écologique. Celui-ci réside actuellement dans son mode de gestion (gestion agricole extensive) qui favorise la diversité floristique. Toute perturbation du milieu par un piétinement ou par des tontes répétées aurait pour conséquence un appauvrissement floristique du milieu et la disparition des orchidées. Seule la poursuite d'une gestion extensive par une fauche annuelle ou par un pâturage extensif permettrait de maintenir un bon état de conservation de la prairie. La clôture du site permettrait en outre d'en limiter la fréquentation et d'éviter le piétinement et/ou la cueillette des orchidées. Secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Milieu naturel à conserver en état.	 
---	--	---



Commune de Thise

Code INSEE : 25560

PLAN LOCAL D'URBANISME

Liste des emplacements réservés

Approbation du PLU 07 décembre 2016
Mise à jour n°1.....26 avril 2018
Mise à jour n°2.....28 juin 2019
Modification n°1 30 janvier 2020
Modification simplifiée n°1.....15 décembre 2022
Mise à jour n°3.....06 juin 2024
Mise à jour n°4.....09 juin 2026

Liste des emplacements réservés			
ER	Destination	Bénéficiaire	Surface
ER1	Emplacement réservé pour cheminement piéton	Commune	506 m ²
ER2	Emplacement réservé pour équipements publics	Commune	786 m ²
ER3	Emplacement réservé pour équipements publics	Commune	2622 m ²
ER4	Emplacement réservé pour cheminement piéton	Commune	75 m ²
ER5	Emplacement réservé pour halte ferroviaire et stationnement	Commune	6067 m ²
ER10	Emplacement réservé pour cheminement piéton	Commune	380 m ²
ER11	Emplacement réservé dédié aux modes doux	Commune	692 m ²