

# COMMUNE DE LE RUSSEY

*Document approuvé*

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 4. Règlement

Pièce écrite

Pièce n°4.1

#### REVISION GENERALE

Arrêtée par délibération du  
Conseil Municipal : 14/02/2025

Approuvée par délibération du  
Conseil Municipal : 07/11/2025

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de reception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE



#### INITIATIVE Aménagement et Développement

Adresse : 4, Passage Jules Didier - 70000 Vesoul  
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69  
initiativead@orange.fr

Agence de Besançon  
Tél : 03.81.83.53.29 -  
initiative25@orange.fr

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de reception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

A G E D I

# SOMMAIRE

<b>MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT.</b>	<b>3</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.</b>	<b>14</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	15
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.	26
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.	37
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.	43
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.	49
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.</b>	<b>52</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU	53
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.</b>	<b>62</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.	63
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.</b>	<b>70</b>
-CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.	71
<b>TITRE VI : ANNEXE.</b>	<b>74</b>

## MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT.

La pièce écrite du règlement d'urbanisme est divisée en cinq parties :

- TITRE I -** Dispositions générales et lexique.
- TITRE II -** Dispositions applicables aux zones urbaines (U).
- TITRE III -** Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).
- TITRE IV -** Dispositions applicables aux zones agricoles (A).
- TITRE V -** Dispositions applicables aux zones naturelles (N).

Pour utiliser cette pièce du règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- . lecture des dispositions générales et du lexique pour la compréhension du corps des règles : ils précisent l'application de certaines règles ;
- . lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain, vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain.

Concernant les plans graphiques et la précision des limites des zonages et des différents secteurs ou servitudes (emplacement réservé ...), une vérification sur le fichier informatique, disponible en mairie, permettra d'obtenir une lecture précise de la limite.

## TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de reception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE  
Règlement - P.L.U. - Le Russey

A G E D I

---

## ARTICLE 1 - Champ d'application géographique

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de Le Russey.

---

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

---

**1 - Les présentes règles se substituent à celles du règlement national d'urbanisme à l'exception des articles suivants** du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

R.111-2 (notion de salubrité et de sécurité publique), R.111-4 (notion de conservation des vestiges archéologiques), R111-20 à R111-27 et R111-31 et R151.

### 2 - Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, reportées à titre d'information dans les annexes du PLU, sont également applicables au territoire communal.

### 3 - Le principe de réciprocité (code rural)

Des règles de recul entre habitat et exploitation agricole ont pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles par un rapprochement de l'urbanisation. En application de l'article L.111-3 du code rural :

*« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.*

*Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.*

*Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.*

*Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »*

### 4 - Sites archéologiques

Le Préfet de Région - Service régional de l'archéologie - doit être saisi systématiquement pour les créations de Z.A.C. et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application des articles R. 523-1 et R523-4 -1 du Code du patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

S'ils ne peuvent être évités, tous les projets ayant une incidence sur le sous-sol, à l'emplacement ou aux abords des sites signalés, devront être présentés à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie). Lors de la saisine et après instruction des projets d'aménagements ou de construction, le service régional de l'archéologie proposera, si besoin est, des prescriptions au titre de l'archéologie préventive. Ces prescriptions feront l'objet d'une émission d'un arrêté préfectoral transmis à la personne projetant les travaux

Date de révisions formelles de l'objet de l'émission d'un arrêté préfectoral transmis à la personne projetant les travaux  
Date de réception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE  
Règlement - P.L.U. - Le Russey  
A G E D I

et à l'autorité administrative chargée de l'instruction du dossier afin par exemple de mettre en place un diagnostic archéologique.

Enfin, en application des articles L531-14 à 16 et R531-8 à 10 du code du patrimoine réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie (DRAC, service régional de l'archéologie, tél. : 03.81.25.72.00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie.

## 5 - Autres réglementations

En fonction des autres codes (code de l'environnement, code civil, code de la construction, code rural ...), des dispositions particulières peuvent être imposées aux projets, constructions et occupations du sol.

### ARTICLE 3 - Adaptations mineures – Prescriptions particulières

#### 1 – Adaptations au règlement du PLU

En application de :

. **Article L. 152-3** du Code de l'Urbanisme, « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section (articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'Urbanisme). »

. **Article L. 152-4** du Code de l'Urbanisme, « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

. **Article L. 152-5** 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 des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- 4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

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

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »

. **Article L. 152-5-1** du Code de l'Urbanisme, « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire 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 la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser. »

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de réception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. - Le Russey

A G E D I

## 2 – Bâtiment détruit

- En application de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, « lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. » Le plan local d'urbanisme admet la reconstruction à l'identique ;

- En application de l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme, « la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

## 3 – Dispositifs et matériaux liés au développement durable

- En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme, « nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

## 4 – Dispositions pour les équipements d'intérêt collectifs

Si l'économie du projet le justifie ou si les caractéristiques techniques l'imposent, **les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, indiquées aux articles du règlement** des zones, et **les règles de hauteur et d'aspect extérieur, indiquées aux articles du règlement** des zones ne sont pas applicables **aux équipements, constructions et installations d'intérêt collectif et services publics**, notamment aux ouvrages techniques et du réseau public de transport d'électricité (coffrets et armoire électriques, postes de transformation, de répartition, postes de détente, clôtures, abris bus, local poubelles, etc...) nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics (ou opérateurs privés intervenant dans les domaines équivalents : télécommunications...) mais aussi aux constructions d'intérêt public où une implantation, hauteur, aspect extérieur... différentes est nécessaire pour répondre au mieux aux besoins des services publics et/ou dans le but de souligner leur rôle symbolique.

## ARTICLE 4 - Gestion de l'eau pluviale, et mesures environnementales et paysagères

### 1 – Gestion des eaux de Pluie et assainissement

- Pour toute construction principale, la mise en place de **dispositifs** (citernes par exemple) **pour la récupération des eaux de pluies** est obligatoire pour une utilisation pour l'extérieur. Outre l'intérêt de l'usage de ces eaux pluviales (arrosages, lavages de voiture et d'extérieur...), ces dispositifs présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif est demandée (écran végétal, plantes grimpantes, installation de pare-vues non opaques d'aspect naturel (bois) ou d'éléments qualitatifs destinés à masquer les dispositifs mis en place). Les citernes existantes liées à d'anciennes exploitations agricoles sont à préserver comme éléments de réserve d'eau et comme éléments de patrimoine.

- La réalisation de citernes pour l'utilisation des eaux pluviales en intérieur, enterrées si possible, est à favoriser au maximum, sous réserve du respect des normes sanitaires en vigueur relatives à l'usage de l'eau de pluie et des exigences techniques à satisfaire par ces installations.

- La gestion des eaux pluviales et leur rejet dans le milieu naturel doit être définie en lien avec des études de sols et hydrologiques permettant de ne pas mettre en charge le réseau souterrain ni entraîner des risques d'effondrement ou d'inondation des dolines, de préserver le fonctionnement hydraulique des zones humides et de permettre une régulation des débits.

- Les sources existantes captées ou non sont à préserver dans le cadre d'une gestion à long terme de la ressource en eau sur le territoire de la commune du Russey.

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de réception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. - Le Russey

A G E D I



## 2 – Mesures environnementales et préservation des éléments naturels et paysagers

● Les éléments repérés au titre du L.151-23 ou du L151-19 du code de l'urbanisme comme éléments naturels et paysagers à protéger pour des motifs d'ordre écologique sont identifiés au règlement graphique (cf. pièces 4.2 et 4.3), soit :

- Le réseau de haies et de bosquets, ainsi que des murs en pierres sèches.
- Les milieux humides, les zones humides et les mares.
- Les affleurements rocheux et les pelouses sèches
- Les espaces de jardins préservés et les espaces à renaturer

Tous les travaux effectués sur le patrimoine ainsi repéré, et non soumis à un permis de construire, sont précédés d'une déclaration préalable (article R.151-43 alinéas 4° et 5°). Ils devront s'accorder au maintien et à la remise en état des éléments identifiés, en suivant les prescriptions prévues à ces effets.

Pour les haies, les bosquets et les arbres isolés ou en alignement:

- Le réseau de haies sera entretenu pour ne pas favoriser la création de petits bois, pouvant fermer à terme le paysage et réduire les espaces agricoles. Toutefois, les haies champêtres multistrates (strate arborée/arbustive/buissonnante/herbacée) devront conserver leur structure et ne pas se résumer à un simple alignement d'arbres. Les murs en pierres sèches seront préservés et/ou reconstruits s'ils participent aux enjeux paysagers de la commune.

- En cas de besoin de suppression (pour un passage agricole, une construction, des travaux de sécurisation ...), le remplacement ou la compensation de tout élément supprimé, même partiellement, par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet, est imposé à hauteur de 200% et après justifications. Les plantations résineuses pourront néanmoins être remplacées par des feuillus d'essences locales.

A noter : La gestion des murs en pierres sèches est précisée dans le corps des zones du règlement écrit.

Pour les milieux humides et les zones humides :

Ces milieux sont à **protéger et de façon stricte pour les zones humides existantes ou pouvant apparaître ou être recensées après l'approbation du PLU.**

- Dans les milieux humides sont admis, sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La traversée de ces espaces par des voies ou chemins ou pour l'enfouissement des réseaux est autorisée (excepté pour les zones humides et si une autre protection réglementaire l'interdit) si l'ouvrage (canalisation, ligne électrique...) et le mode opératoire de sa réalisation (enfouissement...) sont compatibles avec l'objectif de non dégradation des zones humides).

- Les mares et les zones humides avérées (délimitées suivant les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009) ne devront être ni comblées, ni drainées par principe. Aucun dépôt (y compris de terre) n'y est admis. Toute installation, ouvrage ou travaux soumis à la Loi sur l'eau, ne peut conduire à la disparition d'une surface de zones humides, ou aller à l'encontre de la préservation de sa biodiversité et de ses fonctionnalités, à l'exception de raisons impérieuses d'intérêt public majeur et d'opérations concourant à la restauration de l'état écologique de la zone humide et sous réserve de répondre à la séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser) .

- En application du SCoT, les périmètres inconstructibles liés aux mares, définies comme des plans d'eau de faible importance, figurent sur les plans graphiques à l'exception du Doubs s'il est considéré comme un plan d'eau sur la commune.

Pour les affleurements rocheux et les pelouses sèches :

Ces milieux sont à préserver sans destruction ni construction et sans passage de casse-cailloux sauf dérogation accordée après justifications ou lorsque cela ne compromet pas et ne porte pas atteinte à la biodiversité et au paysage.

Pour « Les espaces verts à créer » et les espaces à renaturer reportés sur le plan graphique

Ces milieux naturels correspondent à des parcelles de jardins, de stationnement ou des espaces verts à créer. Ils sont situés dans le village (zones urbaines) ou en limite du village (zone agricole). Ils apportent de la qualité environnementale et paysagère à l'espace bâti ou vont s'intégrer dans la silhouette du village et renforcer la renaturation des îlots urbains. Les milieux sont à préserver de nouvelle urbanisation à l'exception de petits équipements ou installations publiques ou d'intérêt collectif – banc, ....). Les plantations d'arbres d'essence feuillus sont à privilégier ainsi que les espaces engazonnés ou non imperméabilisés. Pour les espaces verts à créer le label végétal local devra être imposé et interdire la haie mono-spécifique de Cupressacées, laurier, berberis comme le préconise le guide des essences locales.

## ARTICLE 5 - PREVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

### 5.1 - Risque sismique

La commune de Le Russey est classée en zone à risque sismique 3 « modérée », d'après le nouveau zonage sismique institué par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010. Ce nouveau zonage ainsi que les nouvelles règles de construction parasismiques sont entrés en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2011. Des prescriptions parasismiques sont imposées aux nouvelles constructions au titre du décret n°916-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.

### 5.2 - Risques naturels liés au sol

Au regard de l'Atlas des Risques Géologiques du Doubs mis à jour en 2012, la commune de Le Russey est affectée par des risques de glissement, de chute de pierres, d'affaissement et d'effondrement des sols (dolines) plus ou moins importants selon les secteurs. Pour garantir l'information des pétitionnaires, constructeurs et usagers quant à ces aléas, les secteurs en zone d'aléa faible à fort sont identifiés par une trame spécifique au règlement graphique (en vertu de l'article R.151-31 2° et R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme). Selon le niveau d'aléa, les constructions seront interdites (zones d'aléa fort et très fort) ou il pourra être exigée la réalisation d'une étude géotechnique sous la responsabilité du constructeur avant d'entreprendre tous travaux affectant le sol (aléa moyen). Pour tout aménagement ou construction sur les secteurs concernés, il conviendra de se référer aux dispositions précisées à l'article 2.1 de la zone.

Un guide d'application de la DDT relative à la constructibilité dans les zones de risques de mouvements de terrain est annexée au présent règlement.

Dans ces secteurs, est interdite toute reconstruction après sinistre si celui-ci a été causé par l'effondrement d'une cavité souterraine ou un mouvement de terrain avéré.

Les dolines sont par application du SCoT inconstructibles et à protéger ; Le comblement des dolines est interdit sauf éléments particuliers (voirie) en lien avec le guide de la DDT et après étude géotechnique validant l'absence de risque ou les conditions constructives à la charge et sous la responsabilité du pétitionnaire. La réglementation porte sur les dolines existantes et celles pouvant apparaître après approbation du PLU ..

### 5.3 – Aléa « retrait-gonflement » des argiles

La commune de Le Russey est concernée par des aléas faibles et moyens du phénomène retrait-gonflement des argiles.

Le risque de retrait-gonflement des argiles, dont les recommandations et obligations sont rappelées ci-dessous, et dont des signes complémentaires peuvent être trouvées dans le rapport de présentation ainsi que sur le site internet [www.géorisques.gouv.fr](http://www.géorisques.gouv.fr).

Application aux zones concernées par des aléas moyens :

Il est rappelé qu'en accord avec le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, **des études géotechniques sont imposées** aux actes de vente de terrain constructible et contrat de construction dans les zones soumises à un aléa au minimum moyen de retrait gonflement des argiles pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

### 5.4 – Nuisances sonores

En application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement posant le principe de la prise en compte des nuisances sonores lors de la construction de bâtiments à proximité d'infrastructures de transports terrestres, la RD437 a fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 Juin 2011, mis à jour le 3 décembre 2015 déterminant la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de cette infrastructure. Les secteurs soumis aux dispositions de la loi sur le bruit sont présentés dans les annexes du dossier de PLU..

Les constructions nouvelles ayant une fonction d'hébergement implantées en zone d'exposition au bruit doivent répondre aux prescriptions de l'Arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié, relatif à l'isolement acoustique

contre les bruits de l'espace extérieur.

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de reception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. - Le Russey

A G E D I

## 5.5 – Risque radon

Lorsque les résultats de mesure du radon dépassent 300 Bq/m<sup>3</sup>, le propriétaire doit mettre en œuvre en premier lieu des actions simples sur le bâtiment pour réduire l'exposition des personnes au radon (ex : rétablissement des voies d'aération naturelle, aération par ouverture des fenêtres). Il est demandé de prendre en compte ce risque radon à la conception des constructions ou de leur réhabilitation.

## 5.6 – Expositions aux pollens

Le choix des essences végétales ne peut se porter uniquement sur leurs résistances aux changements globaux à venir. La plantation d'espèces anémophiles dont le pollen est allergisant doit être évitée. Un guide d'information « Végétation en Ville » qui peut aider à sélectionner les essences recommandées peut être consulté sur le lien suivant : <https://www.pollens.fr/le-reseau/les-pollens>.

## 5.7 – Lutte contre l'ambroisie

L'arrêté préfectoral du 9 mai 2019 relatif aux modalités de mise en œuvre du plan de lutte contre l'ambroisie dans le département du Doubs fixe une obligation de prévention et de destruction de l'ambroisie, qui s'impose à tous. En particulier, tout maître d'ouvrage et tout maître d'œuvre doit veiller à prévenir la dissémination des semences lors des travaux.

## 7.9 – Lutte anti-vectorielle

En lien avec la colonisation du Doubs par le moustique tigre, il est recommandé, lors de tout nouveau projet de construction, de limiter ou d'éviter le recours à certains ouvrages ou équipements particulièrement propices au développement du moustique (terrasses à plots, gouttières en particulier inaccessibles...). Une attention particulière doit être apportée également sur la conception des stockages d'eaux pluviales et des bassins de rétention afin d'éviter de générer des zones de stagnation des eaux à proximité des habitations afin de ne pas créer les conditions favorables aux gîtes larvaires.

---

## ARTICLE 6 - Délibérations concernant les clôtures, ravalement des façades et permis de démolir

---

### 6.1 – Clôtures

- En application de l'alinéa d) de l'article R421-12 du code de l'urbanisme et par délibération du conseil municipal, en date du 7 novembre 2025, les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur les zones U et AU de la commune de Le Russey, à l'exception des clôtures agricoles. Comme indiqué dans le règlement et la pièce OAP, les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

Dans le périmètre du Monument Historique classé ou inscrit ou dans un site inscrit ou classé ou en instance de classement, les clôtures sont obligatoirement soumises à déclaration préalable. Le plan est joint dans les annexes du PLU.

### 6.2 – Ravalement des façades

- En application de l'alinéa e) de l'article R421-17-1 du code de l'urbanisme et par délibération du conseil municipal en date du 7 novembre 2025, les travaux de ravalement des façades sont soumis à déclaration préalable sur **la totalité** du territoire de la commune de Le Russey. Le plan est joint dans les annexes du PLU.

### 6.3 – Permis de démolir

- En complément des alinéas de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme (construction implantée dans un périmètre des monuments historiques, site inscrit ou classé, ou éléments identifiés par le PLU), la démolition de tout ou partie des bâtiments existants devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir sur les parties du plan annexé dans le PLU du Russey au vu de la délibération du conseil municipal (R.421-27 du CU).

### 6.4 – Autres rappels

- Il est rappelé que dans les permis de construire, des plans et photographies d'insertion paysagère sont demandées. Afin de faciliter les demandes, il serait judicieux pour ces photographies de montrer à la fois le cadre paysager environnant, mais également l'insertion du bâtiment vis-à-vis des constructions adjacentes.

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de réception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004-01-DE

Règlement - P.L.U. - Le Russey

A G E D I

Dans l'ensemble du règlement, les illustrations sont purement illustratives et n'ont pas de portée réglementaire, sauf mention contraire dans la légende de l'illustration.

Dans l'ensemble du règlement, les règles s'appliquent à l'ensemble de la zone excepté en cas de mention contraire en début de règle ou selon des paragraphes spécifiques adaptés aux secteurs.

---

## ARTICLE 7 - Glossaire issu du lexique national de l'urbanisme

---

### Acrotère

Elément de façade situé autour des toitures terrasses, à destination esthétique, décorative, ou fonctionnelle.

### Affouillement et exhaussement du sol

*Affouillement du sol* : extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m.

*Exhaussement du sol* : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si son épaisseur excède 2 m.

### Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique ou emprise publique et des propriétés riveraines.

### Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### Combles

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

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### Emprise au sol & emprise d'une voie

L'emprise d'une voie correspond à la largeur cumulée de la chaussée, des accotements et trottoirs, des fossés et talus.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### Faîtage

Ligne de jonction supérieure des pans de toiture.

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de reception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. - Le Russey

A G E D I

## Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

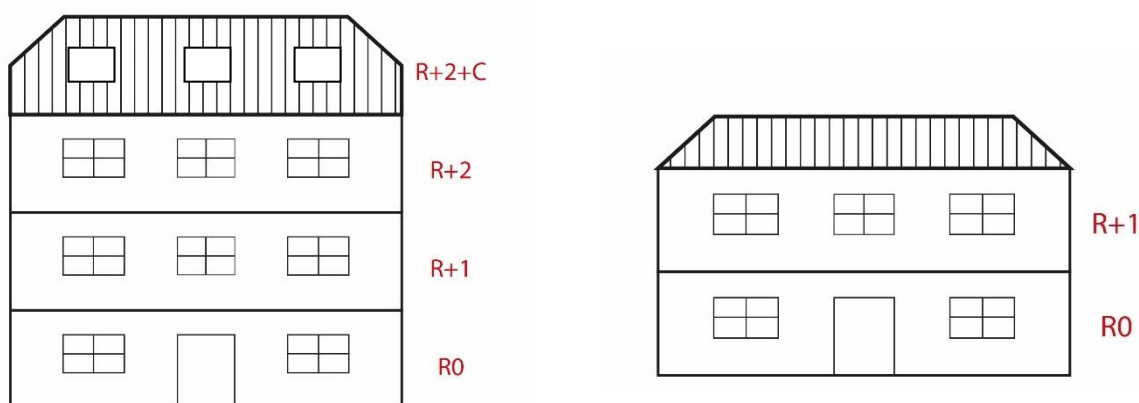
## Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

*Mesurée en niveaux.*

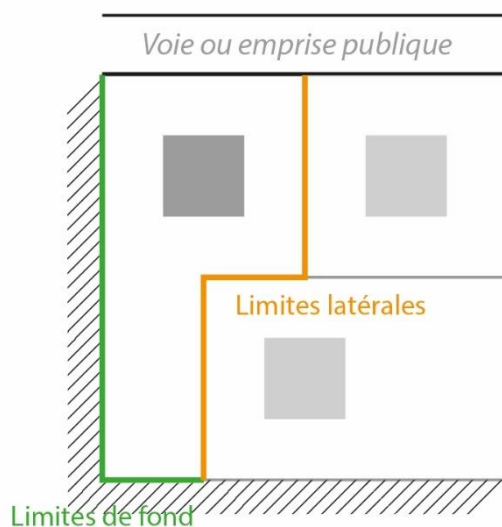
Le nombre de niveaux (x) correspond au rez-de-chaussée (R) + le nombre d'étages (x-1) + les combles (C).

$$\begin{aligned}x \text{ niveaux} &= R + (x - 1) \\x \text{ niveaux} + C &= R + (x - 1) + C\end{aligned}$$



## Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



## Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de réception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. - Le Russey

A G E D I

### Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L. 442-1 du code de l'urbanisme).

Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### Ordonnancement

Constitue un ordonnancement, un alignement de façades (continu ou non) présentant sur rue une harmonie et une forme urbaine spécifique. Des reculs entre les différentes façades sont autorisées sous condition d'être inférieurs à 2 m.

### Stationnement

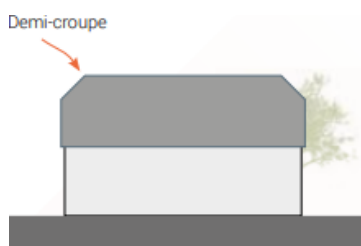
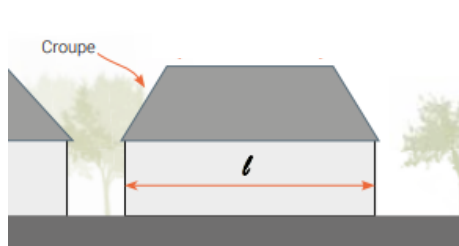
Les aires de stationnements ne sont pas soumises aux règles des implantations par rapport aux limites séparatives ou aux limites des voies et emprises publiques du PLU sauf lorsqu'elles constituent une construction ou une annexe (type silos, garage, ...). Les carports (ou structures ouvertes sur 4 côtés) ne sont également pas soumises aux règles de recul du PLU.

### Terrain naturel

Le terrain naturel est le terrain avant toute construction. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit "naturel" ou non.

### Toiture « Longs pans, Croupe et demi-croupe » :

- les longs pans correspondent au versant des toitures les plus longs ;
- les croupes, généralement triangulaires, sont situées côté du pignon ;
- les demi-croupes sont des portions de toitures ou croupes partielles dont l'égout est plus haut que ceux des longs pans.



### Vêtue

La vêtue est l'habillement d'une façade, comme un bardage ou des plaques d'isolation extérieures.

### Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## **TITRE II :**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.**

*Article R.151-18 du CU, " Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés 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".*

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### VOCATION DE LA ZONE

La zone UA couvre le centre ancien de la commune du Russey, à caractère patrimonial.  
Ce centre ancien est caractérisé par une architecture comtoise et un tissu urbain relativement dense

**La zone UA est concernée par :**

- des éléments patrimoniaux remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme :
  - . Pour **les petits éléments bâtis ponctuels**, leur numérotation inscrite au plan graphique est reprise dans les tableaux en annexe du règlement indiquant l'inventaire et les prescriptions et recommandations de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.
  - . Pour **les autres constructions repérées**, l'OAP « patrimoine » apporte, en complément de la règle, des orientations, prescriptions et recommandations concernant les fermes comtoises et les constructions d'intérêt patrimonial répertoriées sur les plans graphiques comme « Bâti patrimonial ».
  - . Pour les « haies » voir l'article 4 des dispositions générales
- un périmètre délimité des abords de protection des Monuments Historiques (voir les servitudes d'utilité publique en annexe du PLU)
- l'OAP « secteurs de densification des dents creuses » qui identifie des parcelles ou groupes de parcelles (repérés sur le plan graphique) qui doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce 3.OAP du PLU. Ces OAP définissent les densités à appliquer ; c'est à dire la typologie du bâti et le nombre de logements minimum à produire, en lien avec les orientations du SCoT, du PADD et des formes urbaines existantes.
- une protection des commerces identifiés sur le plan graphique et en lien avec l'ORT,

### ARTICLE UA 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous-destinations autorisées ou non sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante, sous réserve de servitudes plus contraignantes ou conditions liées à des risques particuliers repris dans les dispositions générales ou pour les zones inondables :

- Autorisation : A
- Interdiction : I
- Autorisation sous conditions : As. Les conditions sont reprises dans l'article UA 2 ou l'article UA3.

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous conditions dans la zone
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	I	
	Exploitation forestière	I	
<b>Habitation</b>	Logement	A	As en secteur OAP densification
	Hébergement	A	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		As
	Restauration	A	
	Commerce de gros	I	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	
	Hébergement hôtelier et touristique	A	
	Cinéma	A	

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de réception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. - Le Russey

A G E D I



<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>A</b>	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>A</b>	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>A</b>	
	Salles d'art et de spectacles	<b>A</b>	
	Equipements sportifs	<b>A</b>	
	Lieux de Culte	<b>I</b>	
	Autres équipements recevant du public	<b>A</b>	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	<b>I</b>	
	Entrepôt		<b>As</b>
	Bureau		<b>As</b>
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	<b>I</b>	
	Centre de congrès et d'exposition	<b>A</b>	

## ARTICLE UA 2 – Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### 1 - Usages et affectations des sols interdits

- le comblement des dolines (voir exceptions et études spécifiques dans le guide de la DDT en annexe et dans l'article des dispositions générales), des cavités, des pertes, des mares, des zones humides,
- les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,
- les éoliennes,

### 2 – Limitations de certains usages ou constructions

- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone, de s'intégrer harmonieusement au paysage et au bâti environnant et d'être en dehors d'une doline.

- Les constructions à destination **d'Artisanat et commerce de détail et de bureau** sont autorisés dans la mesure où la parcelle du projet (ou une parcelle dédiée à proximité) sera susceptible de supporter un nombre de places de stationnement correspondant à la profession envisagée et à condition que l'activité en cause n'apporte aucune gêne au voisinage, de dangers incompatibles avec l'habitat et qu'elle soit compatible avec les équipements collectifs et les infrastructures existants ou prévus à l'échéance de l'ouverture de l'activité.

- Les constructions à destination **d'entrepôt** sont autorisées uniquement en lien avec une activité commerciale, la présence d'un logement à l'étage et à condition que l'activité en cause n'apporte aucune gêne au voisinage, de dangers incompatibles avec l'habitat et qu'elle soit compatible avec les équipements collectifs et les infrastructures existants ou prévus à l'échéance de l'ouverture de l'activité et sans que la surface de plancher consacrée à l'activité admise n'excède **500 m<sup>2</sup>**.

- Dans les secteurs de densification des logements, le nombre minimum de logements est conditionné par l'OAP spécifique et présente en pièce 3.OAP.

- Rappels :

- . toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres aux dispositions prévues à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme,
- . pour les zones de risques de mouvement de terrain voire les conditions générales, le guide de la DDT en annexe du règlement et les éléments suivants :

- aucun construction ou aménagement affectant le sol n'est possible dans les secteurs affectés par des risques importants d'éboulement (aléa fort) ou de glissement de terrain (aléa fort à très fort).
- Dans les secteurs affectés par des risques de glissement du sol d'aléa faible à moyen ou d'effondrement des sols d'aléa faible, aucune construction et aucun aménagement affectant le sol n'est possible sans la réalisation préalable d'une étude géotechnique spécifique au projet visant à définir les caractéristiques du sol, sa vulnérabilité face à l'aléa identifié et les dispositions constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des constructions.

Date de transmission et la date d'adoption des constructions.

Date de réception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. - Le Russey

A G E D I

- sur les secteurs de pente comprise entre 14° et 21°, l'étude géotechnique devra être étendue à l'environnement proche du projet de construction pour définir les précautions à prendre pour ne pas provoquer de glissement et/ou ne pas occasionner de dégâts sur les constructions voisines
- . les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- . les clôtures et les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.

---

### ARTICLE UA 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

---

- Afin de préserver et développer la diversité commerciale, notamment à travers des commerces de détail et de proximité, le changement de destination des rez-de-chaussée des locaux à vocation de commerce ou d'activités de services, est interdit pour les constructions le long des rues indiquées sur le plan graphique. Le linéaire de façade commerciale doit être préservé également.
- La surface de l'activité commerciale ou de services existante ou ayant existée peut cependant être réduite au minimum à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher (espace de vente et de stockage). Si la surface existante est inférieure à 80 m<sup>2</sup>, celle-ci doit être maintenue.
- En cas de démolition d'une construction comprenant un commerce ou un service figurant dans le secteur de préservation sur la commune, les alinéas précédents s'appliquent à la construction projetée.
- En cas de création d'immeuble de plus de 6 logements le long de la rue Foch, un commerce ou service est également obligatoire en rez-de-chaussée.
- Dans les secteurs d'OAP densification « collectif » pour des opérations dépassant au moins 6 logements, 25 % au moins des logements seront conventionnés avec un minimum de 2 logements conventionnés.

## DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE UA 4 - Volumétrie et implantations des constructions

- Le choix de l'implantation de la construction doit prendre en compte la topographie du terrain et le paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrains, l'imperméabilisation excessive des sols et l'impact visuel de la construction sur le paysage.
- L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée ...) tout en s'appuyant sur l'ordonnancement (ou l'alignement) des constructions existantes lorsqu'il est présent.

#### 1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Règles générales :

Les constructions principales et les annexes devront respecter l'alignement ou l'ordonnancement existant.

En cas d'absence d'alignement ou d'ordonnancement, les constructions doivent respecter un recul de 2 m par rapport aux voies et emprises publiques.

##### Règles alternatives :

- Par exception, les règles générales peuvent de ne pas être appliquées pour :
  - . Les équipements techniques d'intérêt général et les équipements d'intérêt collectif et services publics (cf. Dispositions Générales) sous condition d'une intégration particulièrement soignée au regard du paysage, du patrimoine et des perspectives monumentales
  - . Les équipements d'intérêt collectif et services publics, où une implantation différente est nécessaire pour répondre au mieux aux besoins des services publics et/ou dans le but de souligner leur rôle symbolique et sous condition d'une intégration particulièrement soignée au regard du paysage, du patrimoine et des perspectives monumentales.
  - . L'extension des bâtiments existants. Dans ce cas, le retrait par rapport aux voies et emprises publiques peut-être similaire à celui existant pour assurer une bonne intégration paysagère de l'ensemble. Si la construction est située en limite séparative, l'extension pourra également s'implanter en limite séparative sous réserve de l'alinéa suivant.
  - . Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes, etc.), pour des motifs de bonne fonctionnalité ou de sécurité, il peut être imposé un recul différent des principes généraux énoncés ci-dessus selon les cas, pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
  - . Dans le cas de construction repérées au titre de l'article L151-19 pour des raisons de préservation du patrimoine.

#### 2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Règles générales :

Les constructions principales et les annexes s'implantent sur au moins une des limites séparatives latérales et avec un recul de 3 m minimum par rapport à la limite séparative opposée.

##### Règles alternatives :

- En cas de bâtiment préexistant, non implanté selon les règles précédentes, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.
- Par exception, les règles générales peuvent de ne pas être appliquées pour les équipements techniques d'intérêt général et les équipements d'intérêt collectif et services publics (cf. Dispositions Générales – article 3).

### 3 - Volumétrie / Hauteur / Emprise au sol

- Les constructions autorisées sont de forme compacte et de volumes simples. Les volumétries et formes de bâtiment seront proches de celles du bâti local traditionnel : parallélépipédique, et rectangulaire et non-carré en évitant les décrochés inutiles.
- La création d'une annexe ou d'une extension doit s'inspirer des volumétries et apparences des bâtiments existants. L'utilisation de formes et de matériaux qui se distinguent du volume principal peut être envisagée. L'important est d'obtenir une cohérence avec le bâtiment principal et avec la silhouette du village
- Les hauteurs des constructions principales doivent s'harmoniser avec les hauteurs des constructions principales existantes. Une variation de 1 m (en plus ou en moins) pourra être admise.
- La hauteur des annexes ne pourra excéder 5 m au faîtage. Cette hauteur pourra être différente si l'annexe est accolée ou pour proposer une volumétrie et des pentes de toiture cohérentes avec le bâti patrimonial de la zone UA.

## ARTICLE UA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Eléments architecturaux à préserver

- Les petits éléments bâtis ponctuels repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par une lettre sur les plans graphiques et dans les tableaux situés en annexe du règlement. Les prescriptions et recommandations sont inscrites dans les tableaux pour chaque élément.

Rappels :

- . L'autorisation de travaux sur les édifices protégés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions inscrites à l'annexe du règlement.
- Pour les bâtiments repérés soumis à OAP « patrimoine », la pièce 3. OAP définit les orientations, prescriptions et recommandations pour **préserver ce patrimoine** et le **faire évoluer** en complément des règles citées ci-dessous et sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les périmètres le concernant (Périmètre Délimité des Abords).

### 2 – Constructions neuves ou existantes

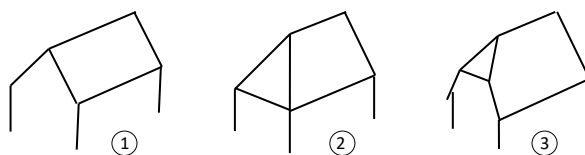
#### Principes généraux

- Il sera fait application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.
- En règle générale, les constructions et projets respecteront les principes suivants :
  - Les constructions présenteront une simplicité et une compacité des formes et des volumes.
  - Les projets devront s'adapter au terrain et non l'inverse. Les enrochements sont interdits.
  - Par le traitement extérieur, le projet prend en compte les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale, y compris contemporaine. Toute nouvelle construction doit bénéficier d'une bonne insertion depuis le lointain et par rapport au paysage urbain dans lequel elle s'inscrit.

#### Toitures et ouvertures de toiture










- Les toitures sont à 2 pans, et/ou avec croupe ou avec demi-croupe.

1) Toit à 2 pans 2) Toit à croupe 3) Toit à demi-croupe



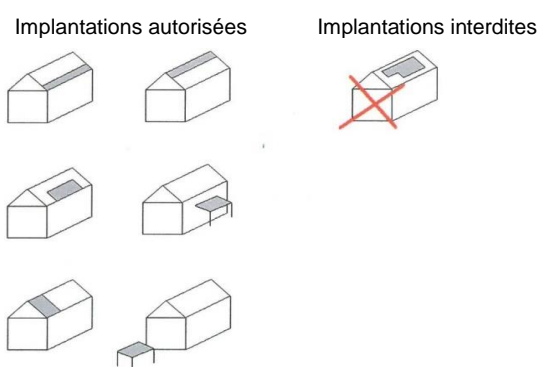
Illustrations des formes de toiture autorisées

- Les annexes accolées ou de surface d'emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et les extensions pourront présenter une toiture à une pente. Pour les bâtiments repérés et soumis à l'OAP patrimoine, les annexes accolées ou extensions devront respecter une implantation et une volumétrie compatible avec les prescriptions de l'OAP patrimoine pour le bâtiment repéré.
- La toiture devra avoir un aspect extérieur similaire à la tuile de couleurs rouge nuancée et rouge flammée. Les toitures d'aspect tôles ou bac acier ne sont pas interdites mais doivent suivre les RAL ci-dessous.

	Bac acier	Zinc
Couleurs	 RAL3009  RAL3011  RAL7001  RAL7005	 Couleur naturelle du zinc
	 RAL7030  RAL7037  RAL7040  RAL7045	

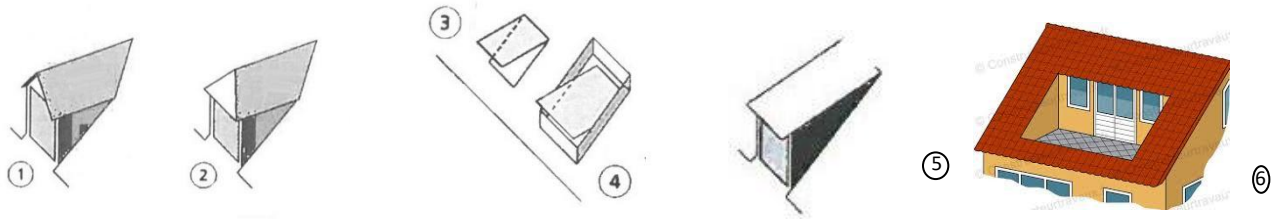
Les vérandas peuvent déroger à ces règles mais doivent présenter une toiture en harmonie avec la construction principale.

- Les toitures en tavaillons sont également autorisées.
- Les capteurs solaires sont alignés selon une pente identique à celle du toit. Ils sont alignés dans le même sens et regroupés sur un seul champ de forme géométrique simple (carré, rectangle, bande ...). L'illustration ci-dessous indique les règles à respecter. Des adaptations sont autorisées en cas de présence de velux existants ou d'une cheminée en toiture. L'implantation des panneaux devra dans ce cas rester harmonieuse et groupée par entité. Des implantations au sol et sur annexes sont également autorisées sous conditions d'être intégrées dans le paysage.



*Illustrations (Source : CAUE25)*

- Les ouvertures sur toit doivent rechercher la symétrie et la proportion avec les ouvertures de la façade.
- Les châssis de toit (4) sont autorisés et conseillés en priorité. Les lucarnes à 2 pans (dites jacobines 1), à croupe (dites capucines 2) ou rampantes (3) sont également autorisées, ainsi que les tabatières (5) dans le limite de 4 lucarnes par pans. Elles seront disposées de façon à créer une composition et une symétrie dans leurs implantations. **Les crevés de toitures sont interdits (6)**



*Illustrations des ouvertures sur toit autorisées (Source : CAUE25)*

1) Lucarne à 2 pans ou jacobine      2) Lucarne à croupe ou capucine      3) Tabatière      4) Châssis de toit  
5) Lucarne rampante      6) Crevés de toiture

- Les souches de cheminée anciennes sont à conserver : ces éléments font partie de l'esthétique de la toiture et de la dynamique des toitures du village. Il convient d'envisager la (ré)utilisation des conduits pour une VMC (ventilation mécanique contrôlée), un système de chauffage (insert, poêle...).

### Façades et Ouvertures

- Les façades ont un caractère régional et en référence au bâti traditionnel de la région. Les teintes seront de la couleur de la pierre calcaire de la région. Les teintes prosrites sont les couleurs vives et criardes. Le blanc pur est également interdit.

- Les aspects extérieurs des façades seront similaires à :
  - . une maçonnerie de moellons de pierres taillées à joints beurrés et non marqués (la couleur du joint se rapprochera de celle de la pierre),
  - ; des enduits en référence à ceux des bâtiments repérés dans l'OAP patrimoine. Pour les bâtiments repérés les types d'aspect des enduits sont présentés dans la pièce OAP.
  - . des bardages de type planche ou tavaillons bois, métal ou tuiles. **Dans le cas de planche, le bardage sera obligatoirement posé verticalement**

- Pour le bâti repéré dans l'OAP patrimoine, l'isolation par l'extérieur, impactant les éléments de patrimoine (chainage de mur, encadrement de fenêtre...) est interdite.

- Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, coffrets électriques) sont à dissimuler ou à intégrer au bâti ; aucun coffrage ne devant être visible notamment depuis les voies et emprises publiques.  
A noter : L'implantation des ces appareillages fait l'objet d'une déclaration préalable.

- Les éléments se rapportant aux activités (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

- Les ouvertures :
  - . Les ouvertures doivent être plus hautes que larges ou correspondre aux dimensions traditionnelles du bâti environnant. Les baies vitrées et les portes de garage échappent à cette règle.
  - . La composition et les symétries des ouvertures doivent systématiquement être recherchées (alignement vertical comme horizontal...), en toiture comme en façade. Toute modification ou création d'ouverture en façade (sauf garage), implique de rechercher l'ordonnancement avec les ouvertures existantes, sur les plans horizontal et vertical comme l'illustre le schéma ci-dessous.

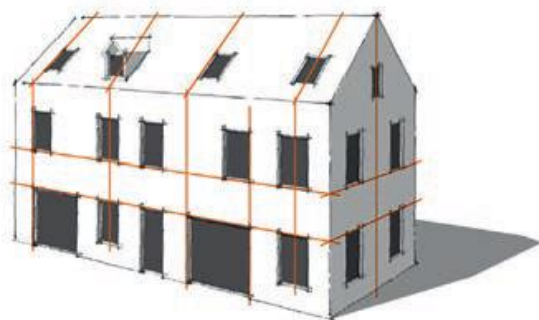


Illustration de principe– CAUE 25

- . Les ouvertures en façades enduites ou en pierres apparentes doivent disposer d'un encadrement. Il convient d'assurer une harmonie des teintes entre les menuiseries, les volets et les enduits de façades ou

les bardages. Les encadrements devront être réalisés de manière similaire (aspect, matériaux, forme...) à ceux existants. Il est toutefois possible de recourir à de la peinture pour suggérer ces encadrements (même teinte, épaisseur de contour...), notamment en cas d'isolation par l'extérieur.

- . Les ouvertures dans le bardage ne doivent pas être traitées avec un encadrement. Les menuiseries de ces ouvertures devront avoir une teinte proche de celle du bardage
- . Les volets roulants sont autorisés, sous réserve que les coffres ne soient pas visibles de l'extérieur avec un traitement similaire pour toutes les ouvertures d'une même façade..
- . La teinte blanc pur en aplat est interdite pour les menuiseries (volets, porte de garage, porte d'entrée). **Elle est autorisée pour les bâtis et les ouvrants des fenêtres.**

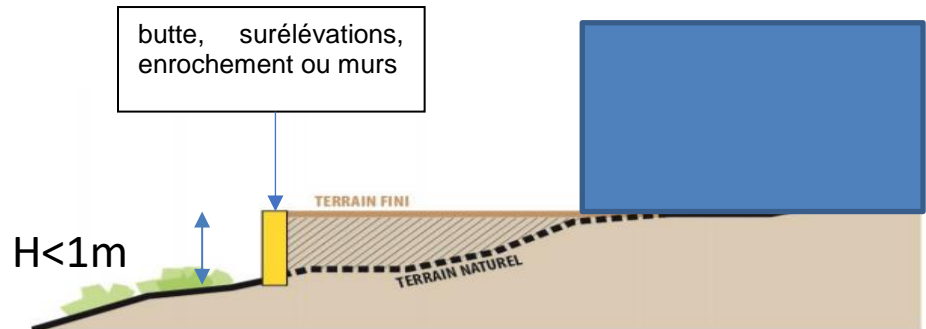
---

## ARTICLE UA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) en priorité, sinon minéral.

- Les buttes, surélévations ou enrochements artificiels ou murs de soutènement (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) supérieur à 1 m dénaturant le caractère de la zone et ayant un impact paysager fort sont interdits. Le schéma ci-dessous illustre la règle de hauteur maximum (**H**) de la butte, surélévations, enrochement ou murs autorisée.



*Illustration de la règle*

- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) en priorité, sinon minéral. Les haies de conifères ou monospécifiques sont interdites. Les plantations favorisent les essences locales. Une liste de végétaux adaptés au contexte local est présente dans la pièce OAP et pourra servir avantageusement de référence à la constitution des haies. Les plantes considérées comme invasives sont interdites.

### 1. Éléments architecturaux et environnementaux à préserver

Les éléments de patrimoine bâti répertoriés au PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont identifiés au règlement graphique par des étiquettes en lien avec les tableaux reportés en annexe du règlement écrit.

. Les murs en pierres sèches sont préservés et compensés à hauteur de 100% en cas de destructions justifiées (accès à une parcelle ...).

En cas de réutilisation des pierres d'un mur en pierres existant situé **hors** village et en état de décomposition a des fins de reconstruire ou restaurer un mur existant dans ou aux abords du village, la compensation ne sera pas demandée.

### 2 – Les clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- D'une manière générale :

- . les clôtures sont implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. Des dispositions particulières pourront être imposées aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.
- . les clôtures sur rue sont traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne doivent pas constituer, par leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant. On

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de réception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. - Le Russey

A G E D I



recherchera ainsi une certaine unité avec les clôtures en place le long de la rue et des propriétés voisines. Les teintes blanches et les couleurs vives sont interdites pour ces clôtures sur rue. Une notice au sein du dossier d'autorisation justifie la bonne harmonie avec l'environnement.

- . la clôture intègre les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.).
- . les pare-vues opaques sont interdits : toile, film, bâche tendue, bardage plastique ou bois type claustras et canisses ou d'aspects similaires, ...
- . les clôtures ne devront pas faire obstacle aux eaux de ruissellement et devront comporter des passages pour la petite faune (voir également OAP Trame Verte et Bleue présentant des exemples de clôtures perméables pour la petite faune).

- La hauteur globale de la clôture sur rue sera limitée à 1,50 m (sauf mur existant supérieur et à préserver). Les murs maçonnés sont limités à 0.80 m maximum et pourront être surmontés d'une grille ou d'un grillage. Les murs en pierres sèches présenteront une hauteur maximum de 1 m.
- La hauteur totale des clôtures sur limite séparative tout élément confondu, est limitée à 1,80 m. Des adaptations de hauteur sont cependant autorisées ponctuellement ou sur un linéaire limité si la clôture présente une recherche architecturale ou paysagère.
- Les portails pourront déroger à ces règles sous condition de s'insérer harmonieusement dans le paysage.

---

## ARTICLE UA 7 - Stationnement

---

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, personnel,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les secteurs de la commune concernés par l'obligation de maintien des commerces ou des services ou pour les nouveaux commerces ou services dans les villages, le stationnement des clients des commerces ou des usagers des services peut être autorisé sur le domaine public, en lien avec le gestionnaire de la voirie et/ou la commune concernée.

Une note justifiant les besoins en stationnement devra être fournie au sein du dossier d'autorisation.

- Le nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction nouvelle, division de logement existant, changement de destination ou réhabilitation, à **usage d'habitation** est fixé à 2 places par logement.

- Un stationnement pour les vélos (1 m<sup>2</sup> par logement) doit être prévu dès que la construction comporte plus de 3 logements. Pour les commerces et les activités de services, il est exigé à minima une place « vélo » pour 10 employés et de prévoir le stationnement vélo pour les visiteurs, sauf aménagements existants ou prévus sur le domaine public.

- Dans les fermes comtoises dites pastorales repérées dans l'OAP et dans les secteurs de densification, le nombre de places de stationnement imposé devra se faire obligatoirement pour la moitié dans le bâti existant ou en souterrain lors de construction neuve, sauf impossibilité technique à justifier par une note architecturale ou par une note prouvant que les stationnements sont réalisés sur une parcelle voisine ou située à proximité (cf. règles alternatives).

- En cas d'implantation des garages dans la ferme comtoise, deux portes d'accès maximum seront autorisées par façade sur rue pour l'ensemble de ces stationnements. Ces portes utiliseront de préférence les ouvertures existantes (porte de grange, entrée de garage existante...). Une dérogation pourra être demandée en lien avec l'OAP.

## TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

## ARTICLE UA 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

---

- Les cheminements mode doux inscrits aux plans graphiques doivent être préservés ou créés.
- 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. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du service gestionnaire.

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de reception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. - Le Russey

A G E D I



- Les groupes de garages ou de parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilités techniques.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

## ARTICLE UA 9 - Desserte par les réseaux

### 1 - Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Tous les ouvrages nécessaires pour raccorder la construction au réseau d'eau potable public au droit de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

### 2 - Assainissement

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées incluse dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif (fourni en annexe du PLU) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe, selon la réglementation en vigueur. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif lorsqu'il sera mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art.

- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.

### 3 – Eaux pluviales

- Le rejet et le traitement des eaux pluviales, en dehors des secteurs de risques de glissement, devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :

- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement ou de la parcelle, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant restitution par le biais de dispositifs d'infiltration ou dans le milieu naturel (hors perte).
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement ou de la parcelle, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet au milieu récepteur (perte) ou dans le réseau d'eaux pluviales existant après accord du gestionnaire.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, ... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation sanitaire en vigueur.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux 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.

- Rappel :

Pour toute construction principale, la mise en place de dispositifs (citerne par exemple) pour la récupération des eaux de pluies est obligatoire pour une utilisation pour l'extérieur. La réalisation de citernes, enterrées si possible, est à favoriser au maximum pour une utilisation en intérieur, sous réserve du respect des normes sanitaires en vigueur relatives à l'usage de l'eau de pluie et des exigences techniques à satisfaire par ces installations.

### 4 - Réseaux divers – Déchets Ménagers

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de réception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. - Le Russey

A G E D I

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple. La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné intégrant les dimensions spatiale, temporelle et technique de la pollution lumineuse.
- Il est exigé pour les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements la pose d'un fourreau en attente du raccordement à la fibre optique.
- Le compostage individuel devra également être possible. Il est obligatoire pour les activités professionnelles.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.

### VOCATION DE LA ZONE

La zone UB couvre les extensions récentes.

La zone UB est concernée par :

- des éléments patrimoniaux remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme :
  - . Pour **les éléments bâtis ponctuels dit vernaculaire**, leur numérotation inscrite au plan graphique est reprise dans les tableaux en annexe du règlement indiquant l'inventaire et les prescriptions et recommandations de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.
  - . Pour **les autres constructions repérées**, l'OAP « patrimoine » apporte, en complément de la règle, des orientations, prescriptions et recommandations concernant les fermes comtoises et les constructions d'intérêt patrimonial répertoriées sur les plans graphiques comme « Bâti patrimonial ».
  - . Pour les « haies », voir l'article 4 des dispositions générales
- un périmètre délimité des abords de protection des Monuments Historiques (voir les servitudes d'utilité publique en annexe du PLU)
- l'OAP « secteurs de densification des dents creuses » qui identifie des parcelles ou groupes de parcelles (repérés sur le plan graphique) qui doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce 3.OAP du PLU. Ces OAP définissent les densités à appliquer ; c'est à dire la typologie du bâti et le nombre de logements minimum à produire, en lien avec les orientations du SCoT, du PADD et des formes urbaines existantes.
- des secteurs à renaturer en lien avec l'OAP « trame verte et bleue - paragraphe renaturation ».
- une protection des commerces identifiés sur le plan graphique et en lien avec l'ORT,

Elle comporte un **secteur UBy** où les activités artisanales, de bureaux et d'industrie non nuisantes sont autorisées.

### PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### ARTICLE UB 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous-destinations autorisées ou non sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante, sous réserve de servitudes plus contraignantes ou conditions liées à des risques particuliers repris dans les dispositions générales ou pour les zones inondables :

- Autorisation : A
- Interdiction : I
- Autorisation sous conditions : As. Les conditions sont reprises dans l'article UB 2

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous conditions dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	
	Exploitation forestière	I	
Habitation	Logement	A en UB	As en secteur de densification et en secteur UBy
	Hébergement	A	

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de reception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. - Le Russey

A G E D I

<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		<b>As</b>
	Restauration	<b>A</b>	
	Commerce de gros	<b>I</b>	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		<b>As</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>A</b>	
	Cinéma	<b>A</b>	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>A</b>	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>A</b>	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>A</b>	
	Salles d'art et de spectacles	<b>A</b>	
	Equipements sportifs	<b>A</b>	
	Lieux de Culte	<b>I</b>	
	Autres équipements recevant du public	<b>A</b>	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	<b>I en UB</b>	<b>As en UBy</b>
	Entrepôt		<b>As</b>
	Bureau	<b>A</b>	
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	<b>I</b>	
	Centre de congrès et d'exposition	<b>A</b>	

## ARTICLE UB 2 - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### 1 - Usages et affectations des sols interdits

- le comblement des dolines (voir exceptions et études spécifiques dans le guide de la DDT en annexe et dans l'article des dispositions générales), des cavités, des pertes, des mares, des zones humides, est interdit
- les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,

### 2 – Limitations de certains usages ou constructions

- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage et au bâti environnant.

- Dans les secteurs de densification des logements, le nombre minimum de logements est conditionné par l'OAP spécifique et présente en pièce 3.OAP.

- En UB et en secteur UBy, les constructions à destination **d'Artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et d'entrepôt** sont autorisés dans la mesure où la parcelle du projet (ou une parcelle dédiée à proximité) sera susceptible de supporter un nombre de places de stationnement correspondant à la profession envisagée et à condition que l'activité en cause n'apporte aucune gêne au voisinage, de dangers incompatibles avec l'habitat et qu'elle soit compatible avec les équipements collectifs et les infrastructures existants ou prévus à l'échéance de l'ouverture de l'activité.

- En secteur UBy, les constructions à destination **d'industrie** sont également autorisées (et uniquement dans ce secteur) sous condition que l'activité en cause n'apporte aucune gêne au voisinage, de dangers incompatibles avec l'habitat et qu'elle soit compatible avec les équipements collectifs et les infrastructures existants ou prévus à l'échéance de l'ouverture de l'activité.

- En secteur UBy, les constructions à destination de logements **en lien avec une activité économique** sont autorisées sous conditions :

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de réception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. - Le Russey

A G E D I

- . d'être limités à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher par activité économique et disposées dans les étages et au-dessus de l'activités économiques et ;
- . si elles sont nécessaires au fonctionnement de l'activité et
- . si elles sont intégrées au bâtiment d'activité principal.

- Rappels :

- . toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres aux dispositions prévues à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme,

### ARTICLE UB 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- Afin de préserver et développer la diversité commerciale, notamment à travers des commerces de détail et de proximité, le changement de destination des rez-de-chaussée des locaux à vocation de commerce ou d'activités de services, est interdit pour les constructions le long des rues indiquées sur le plan graphique. Le linéaire de façade commerciale doit être préservé également.
- La surface de l'activité commerciale ou de services existante ou ayant existée peut cependant être réduite au minimum à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher (espace de vente et de stockage). Si la surface existante est inférieure à 80 m<sup>2</sup>, celle-ci doit être maintenue.
- En cas de démolition d'une construction comprenant un commerce ou un service figurant dans le secteur de préservation sur la commune, les alinéas précédents s'appliquent à la construction projetée.
- Dans les secteurs d'OAP densification « collectif » pour des opérations dépassant au moins 6 logements, 25 % au moins des logements seront conventionnés avec un minimum de 2 logements conventionnés.

## DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE UB 4 - Volumétrie et implantations des constructions

- Le choix de l'implantation de la construction doit prendre en compte la topographie du terrain et le paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrains, l'imperméabilisation excessive des sols et l'impact visuel de la construction sur le paysage.
- L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée ...) tout en s'appuyant sur l'ordonnancement (ou l'alignement) des constructions existantes lorsqu'il est présent.

#### 1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Règles générales :

En cas d'ordonnancement, les constructions principales et les annexes sur rue doivent le respecter.

En l'absence d'ordonnancement existant, un recul minimum de 2 m est obligatoire pour toutes les constructions (principales et annexes).

##### Règles alternatives :

- Par exception, les règles générales peuvent de ne pas être appliquées pour :
  - . Les équipements techniques d'intérêt général et les équipements d'intérêt collectif et services publics (cf. Dispositions Générales).
  - . Les équipements d'intérêt collectif et services publics, où une implantation différente est nécessaire pour répondre au mieux aux besoins des services publics et/ou dans le but de souligner leur rôle symbolique.
  - . L'extension des bâtiments existants. Dans ce cas, le retrait par rapport aux voies et emprises publiques peut-être similaire à celui existant pour assurer une bonne intégration paysagère de l'ensemble. Si la construction est située en limite séparative, l'extension pourra également s'implanter en limite séparative sous réserve de l'alinéa suivant.

- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes, etc.), pour des motifs de bonne fonctionnalité ou de sécurité, il peut être imposé un recul différent des principes généraux énoncés ci-dessus selon les cas pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

## 2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Règles générales :

Le choix de l'implantation est dicté par le souci de recherche de la meilleure orientation possible du bâtiment pour favoriser les économies d'énergie mais également en tenant compte du voisinage. Un décalage entre les ouvertures (fenêtre, baies vitrées) de la construction principale avec celles du voisinage est recherchée. Les constructions principale sont implantées avec un recul de 3 m minimum.

Toutefois, les annexes et les extensions des constructions existantes de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisées en limite séparative :

- à condition que la façade sur limite ne dépasse pas 5 m de longueur et 3.50 m de hauteur en limite ;
- sans restriction en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes ou pour les carports;
- en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin, à condition de ne pas dépasser la longueur et la hauteur sur limite séparative du bâtiment existant.

### Règles alternatives

a) Les règles précédentes ne sont pas applicables pour :

- les équipements techniques d'intérêt général (transformateurs électriques, réseau de transport d'énergie, abribus, pylônes, antennes, etc.), pour lesquels des exigences fonctionnelles ou techniques peuvent nécessiter une implantation différente, mais sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, ceux-ci pouvant être implantés à des reculs différents pour répondre au mieux aux besoins des services publics et/ou dans le but de souligner leur rôle symbolique.

b) Dans le cas d'isolation par l'extérieur ou pour l'extension de constructions existantes ou dans le cas de circonstances particulières (pentes, configuration particulière du terrain, etc.), pour des motifs de cohérence architecturale, de bonne fonctionnalité, de sécurité ou d'ensoleillement, il peut être imposé une règle différente des principes généraux énoncés ci-dessus selon les cas pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

## 3 - Volumétrie / Hauteur / Emprise au sol

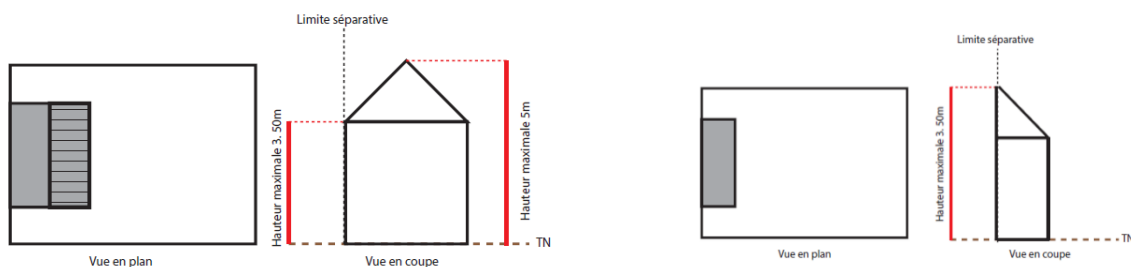
- Les constructions autorisées sont de forme compacte et de volumes simples. Les volumétries et formes de bâtiment seront proches de celles du bâti local traditionnel : parallélépipédique, et rectangulaire et non-carré en évitant les décrochés inutiles.

- La création d'une annexe ou d'une extension doit s'inspirer des volumétries et apparences des bâtiments existants. L'utilisation de formes et de matériaux qui se distinguent du volume principal peut être envisagée. L'important est d'obtenir une cohérence avec le bâtiment principal et avec la silhouette du village

- Les hauteurs des constructions principales doivent respecter les hauteurs des constructions voisines existantes avec une marge de + ou – 2 m de hauteur pour le faîtage. La hauteur maximale est fixée à 12 m au faîtage.

- La hauteur des annexes non accolées (garages, dépendances et abris de jardins ...) ne pourra excéder 5 m au faîtage et 3,50 m à l'acrotère. Rappel : Sur la limite séparative, la hauteur de l'annexe non accolée (au faîtage ou à l'acrotère) sera de 3,50 m au maximum.

Les schémas ci-dessous illustrent la règle de hauteur maximale des annexes non accolées en limite séparative.



Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de reception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. - Le Russey

A G E D I

## ARTICLE UB 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Eléments architecturaux à préserver

- Les petits éléments bâtis ponctuels repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par une lettre sur les plans graphiques et dans les tableaux situés en annexe du règlement. Les prescriptions et recommandations sont inscrites dans les tableaux pour chaque élément.

Rappels :

. L'autorisation de travaux sur les édifices protégés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions inscrites à l'annexe du règlement.

- Pour les bâtiments repérés soumis à OAP « patrimoine », la pièce 3. OAP définit les orientations, prescriptions et recommandations pour **préserver ce patrimoine** et le **faire évoluer** en complément des règles citées ci-dessous.

### 2 – Constructions neuves ou existantes

#### Principes généraux

- Il sera fait application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".*

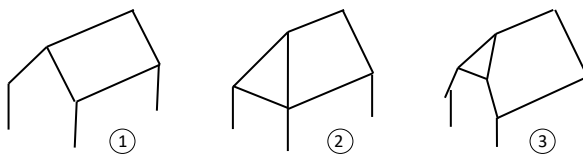
- En règle générale, les constructions et projets respecteront les principes suivants :

- Les constructions présenteront une simplicité et une compacité des formes et des volumes.
- Les projets devront s'adapter au terrain et non l'inverse. Les enrochements sont interdits.
- Par le traitement extérieur, le projet prend en compte les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale, y compris contemporaine. Toute nouvelle construction doit bénéficier d'une bonne insertion depuis le lointain et par rapport au paysage urbain dans lequel elle s'inscrit.

#### Toitures et ouvertures de toiture

- Les toitures sont à 2 pans, et/ou avec croupe ou avec demi-croupe.

1) Toit à 2 pans 2) Toit à croupe 3) Toit à demi-croupe

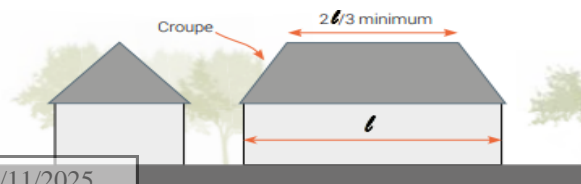


*Illustrations des formes de toiture autorisées sau*

**Elles présenteront des pentes de 30 à 45 ° pour les constructions principales et les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**

Les pentes seront libres pour les annexes d'emprise au sol de moins de 20m<sup>2</sup> mais devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

- La longueur du faîtage pour les toitures avec croupe ou demi-croupe pour les constructions principales sera au minimum de 2/3 de la longueur de la façade de la construction principale support du long pan, comme l'illustre le dessin ci-dessous.



Date de transmission de l'acte: 12/11/2025










Date de réception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. - Le Russey

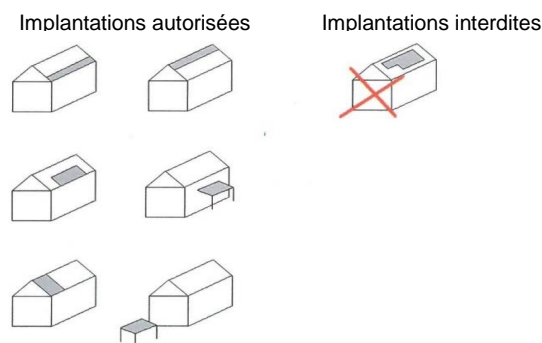
A G E D I

- Pour les bâtiments repérés et soumis à l'OAP patrimoine, les annexes accolées ou extensions devront respecter une implantation et une volumétrie compatible avec les prescriptions de l'OAP patrimoine pour le bâtiment repéré.
  - Les toitures des bâtiments principaux seront de teintes rouge nuancée et rouge flammée. L'emploi de matériaux de couverture de l'architecture traditionnelle est recommandé : tuiles plates ou mécaniques. Sont interdites les toitures d'aspect noir ou anthracite..
- Les toitures d'aspect tôles ou bac acier ne sont pas interdites mais doivent suivre les RAL ci-dessous.

	Bac acier				Zinc
Couleurs					 Couleur naturelle du zinc
	RAL3009	RAL3011	RAL7001	RAL7005	
					
	RAL7030	RAL7037	RAL7040	RAL7045	

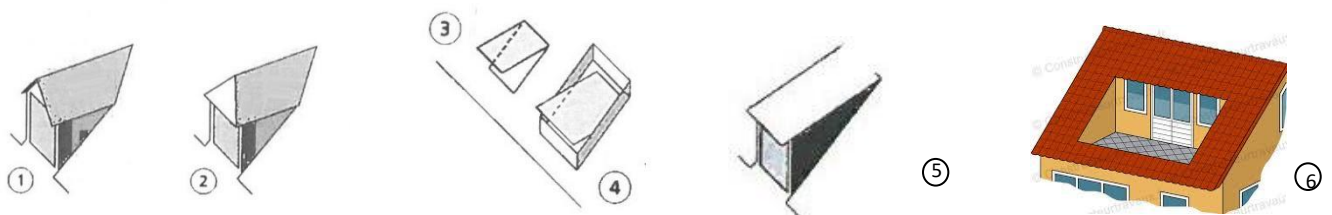
Les vérandas peuvent déroger à ces règles mais doivent présenter une toiture en harmonie avec la construction

- Les capteurs solaires sont alignés selon une pente identique à celle du toit. Ils sont alignés dans le même sens et regroupés sur un seul champ de forme géométrique simple (carré, rectangle, bande ...). L'illustration ci-dessous indique les règles à respecter. Des adaptations sont autorisées en cas de présence de velux existants ou d'une cheminée en toiture. L'implantation des panneaux devra dans ce cas rester harmonieuse et groupée par entité. Des implantations au sol et sur annexes sont également autorisées sous conditions d'être intégrées dans le paysage.



*Illustrations (Source : CAUE25)*

- Les ouvertures sur toit doivent rechercher la symétrie et la proportion avec les ouvertures de la façade.
- Les châssis de toit (4) sont autorisés et conseillés en priorité. Les lucarnes à 2 pans (dites jacobines 1), à croupe (dites capucines 2) ou rampantes (3) sont également autorisées, ainsi que les tabatières (5) dans le limite de 4 lucarnes par pans. Elles seront disposées de façon à créer une composition et une symétrie dans leurs implantations. **Les crevés de toitures sont interdits (6).**



*Illustrations des ouvertures sur toit autorisées (Source : CAUE25)*

1) Lucarne à 2 pans ou jacobine

2) Lucarne à croupe ou capucine

3) Tabatière

4) Châssis de toit

5) Lucarne rampante 6) Crevés de toiture

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de réception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. - Le Russey

A G E D I



- Les souches de cheminée anciennes sont à conserver : ces éléments font partie de l'esthétique de la toiture et de la dynamique des toitures du village. Il convient d'envisager la (ré)utilisation des conduits pour une VMC (ventilation mécanique contrôlée), un système de chauffage (insert, poêle...).

### **Façades et Ouvertures**

- Les façades ont un caractère régional et utilisent les matériaux d'aspects traditionnels de la région. Les teintes seront de la couleur de la pierre calcaire de la région. Les teintes prosrites sont les couleurs vives et criardes. Le blanc pur est également interdit.
- Une unité de traitement de l'ensemble des façades d'une construction est demandée et une harmonie doit être recherchée avec les constructions voisines (teintes, aspects, sens de pose des bardages...). Les teintes prosrites sont les couleurs vives et criardes. Le blanc pur est également interdit.
- Les aspects extérieurs des façades seront similaires à :
  - . une maçonnerie de moellons de pierres taillées à joints beurrés et non marqués (la couleur du joint se rapprochera de celle de la pierre),
  - ; des enduits en référence à ceux des bâtiments repérés dans l'OAP patrimoine. Pour les bâtiments repérés les types d'aspect des enduits sont présentés dans la pièce OAP.
  - . des bardages de type planche ou tavaillons bois, métal ou tuiles. **Dans le cas de planche, le bardage sera obligatoirement posé verticalement sur le pignon. Pour les bâti repérés cf. pièce OAP patrimoine.**
- Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, coffrets électriques) sont à dissimuler ou à intégrer au bâti ; aucun coffrage ne devant être visible notamment depuis les voies et emprises publiques.  
A noter : L'implantation des ces appareillages fait l'objet d'une déclaration préalable.
- Les éléments se rapportant aux activités (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.
- Les ouvertures :
  - La composition et les symétries des ouvertures doivent systématiquement être recherchées (alignement vertical comme horizontal...), en toiture comme en façade. Toute modification ou création d'ouverture en façade (sauf garage), implique de rechercher l'ordonnancement avec les ouvertures existantes, sur les plans horizontal et vertical comme l'illustre le schéma ci-dessous.

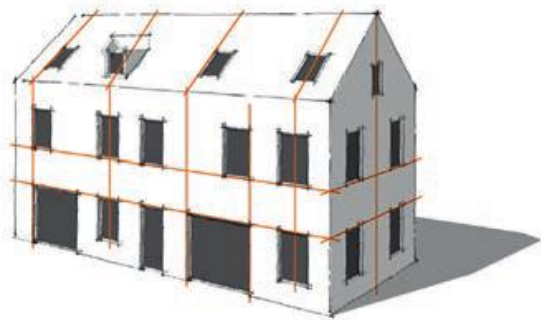


Illustration de principe– CAUE 25

- Pour les ouvertures en façades, la teinte blanc pur en aplat est interdite, pour les constructions patrimoniales repérées, pour les menuiseries (volets, porte de garage, porte d'entrée) sauf en cas de teinte blanche existante sur les menuiseries existantes sur la même façade de la construction ou dans un objectif d'unité des façades ou en cas de rénovation de l'existant présentant des menuiseries de teinte blanche.

---

### **ARTICLE UB 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

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

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

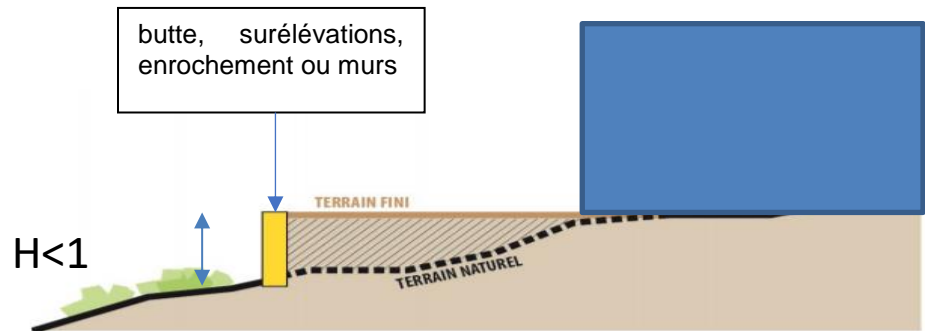
Date de reception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. - Le Russey

A G E D I

- Les buttes, surélévations ou enrochements artificiels ou murs de soutènement (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) supérieur à 1 m dénaturant le caractère de la zone et ayant un impact paysager fort sont interdits. Le schéma ci-dessous illustre la règle de hauteur maximum de la butte, surélévations, enrochement ou murs autorisée.



*Illustration de la règle*

- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) en priorité, sinon minéral. Les haies de conifères ou monospécifiques sont interdites. Les plantations favorisent les essences locales. Une liste de végétaux adaptés au contexte local est présente dans la pièce OAP et pourra servir avantageusement de référence à la constitution des haies. Les plantes considérées comme invasives sont interdites.

- Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier... Un coefficient de 30 % de la surface parcellaire non affectée aux constructions, stationnement et accès doit être maintenu en pleine terre pour permettre le maintien d'espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- D'une manière générale :

- . les clôtures sont implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. Des dispositions particulières pourront être imposées aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.
- . les clôtures sur rue sont traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant. On recherchera ainsi une certaine unité avec les clôtures en place le long de la rue et des propriétés voisines.
- . Les teintes blanches sont interdites.
- . Une notice au sein du dossier d'autorisation justifie la bonne harmonie avec l'environnement.
- . toute intervention sur une clôture existante est soumise à déclaration préalable afin de l'intégrer au mieux à son environnement (matériaux, teinte).
- . la clôture intègre les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.).
- . les paires-vues opaques sont interdits : toile, film, bâche tendue, bardage plastique ou bois type claustras et canisses ou d'aspects similaires, ...
- . les clôtures ne devront pas faire obstacle aux eaux de ruissellement et devront comporter des passages pour la petite faune (voir également OAP Trame Verte et Bleue présentant des exemples de clôtures perméables pour la petite faune).
- . les haies en clôture sont autorisées. Elles seront composées d'essences multiples et adaptées au territoire. Les thuyas et les essences invasives sont interdites.

- La hauteur globale de la clôture sur rue sera limitée à 1,50 m (sauf mur existant supérieur et à préserver). Les murs maçonnés sont limités à 0.80 m maximum et pourront être surmontés d'une grille ou d'un grillage. Les murs en pierres sèches présenteront une hauteur maximum de 1 m. Les clôtures en bois seront également à claire-voies. Les claustras en bois (ou panneaux de bois pleins) sont interdits.

- La hauteur totale des clôtures sur limite séparative tout élément confondu, ne peut excéder 1,80 m.

- Les murs de soutènement

Tout mur de soutènement exigé par la configuration du terrain est dimensionné après estimation de la poussée des terres par une étude de sol réalisée par un bureau d'études habilité, quel que soit la hauteur, le type ou le matériau retenu par cette paroi. Tout mur de soutènement est drainé et en harmonie par les matériaux utilisés avec la construction et avec les propriétés voisines. Ces murs devraient être enduits ou dotés d'un parement de pierres sèches. Les gabions et enrochements sont pros crits.

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de reception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. - Le Russey

A G E D I

Pour les clôtures surmontant un mur de soutènement (autorisé et nécessaire), la hauteur globale (mur de soutènement + clôture) ne doit pas dépasser 2 m et doit être répartie de la façon suivante (sauf impératif de sécurité) : mur de soutènement  $H \leq 1$  m et clôture  $H \geq 1$  m.



*Illustration de la règle*

---

## ARTICLE UB 7 - Stationnement

---

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction nouvelle, division de logement existant, changement de destination ou réhabilitation, **à usage d'habitation** est fixé à 2 places par logement.
- Un stationnement pour les vélos (1,5 m<sup>2</sup> par logement) doit être prévu dès que la construction comporte plus de 3 logements. Le local vélo doit se situer dans un endroit accessible, si possible au rez-de-chausée. L'espace doit être couvert et sécurisé (fermé par une porte ou autre).

## TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UB 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les cheminements mode doux inscrits aux plans graphiques doivent être préservés.
- 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. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du service gestionnaire.
- L'accès aux voies publiques devra être le plus court possible et le moins large.
- La création d'un nouvel accès sur la voie publique se limite à un par parcelle.
- Les groupes de garages ou de parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilités techniques.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

### ARTICLE UB 9 - Desserte par les réseaux

#### 1 – Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Tous les ouvrages nécessaires pour raccorder la construction au réseau d'eau potable public au droit de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

#### 2 - Assainissement

- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif lorsqu'il sera mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.

#### 3 – Eaux pluviales

- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
  - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement ou de la parcelle, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant restitution par le biais de dispositifs d'infiltration ou dans le milieu naturel (hors perte).
  - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement ou de la parcelle, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet au milieu récepteur (perte) ou dans le réseau d'eaux pluviales existant après accord du gestionnaire.
 D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, ... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation sanitaire en vigueur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux 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.

Date de réception de l'acte: 12/11/2025

Date de réception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. - Le Russey

A G E D I

Pour toute construction principale, la mise en place de dispositifs (citerne par exemple) pour la récupération des eaux de pluies est obligatoire pour une utilisation pour l'extérieur. La réalisation de citernes, enterrées si possible, est à favoriser au maximum pour une utilisation en intérieur, sous réserve du respect des normes sanitaires en vigueur relatives à l'usage de l'eau de pluie et des exigences techniques à satisfaire par ces installations.

#### 4 – Réseaux divers – Déchets Ménagers

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple. La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné intégrant les dimensions spatiale, temporelle et technique de la pollution lumineuse.
- Il est exigé pour les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements la pose d'un fourreau en attente du raccordement à la fibre optique.
- Le compostage individuel devra également être possible. Il est obligatoire pour les activités professionnelles.

### CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.

#### VOCATION DE LA ZONE

La zone UY couvre les zones destinées aux activités économiques.

L'objectif de la zone "UY" est d'offrir un espace d'accueil des activités économiques sur un secteur urbanisé à l'entrée Sud du Russey (zone dite des Butiques ), tout en assurant son insertion paysagère dans le village.

Ce règlement tient compte des règles édictées par l'étude L.111-1-4. Elles sont liées à la RD 437 définie comme route à Grande circulation.

#### PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### ARTICLE UY 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous-destinations autorisées ou non sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante, sous réserve de servitudes plus contraignantes ou conditions liées à des risques particuliers repris dans les dispositions générales ou pour les zones inondables :

- Autorisation : A
- Interdiction : I
- Autorisation sous conditions : As. Les conditions sont reprises dans l'article UY 2

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous conditions dans la zone ou un secteur
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	I	
	Exploitation forestière	A	
<b>Habitation</b>	Logement	I	
	Hébergement	I	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	A pour l'artisanat et I pour le commerce de détail	
	Restauration	I	
	Commerce de gros	A	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	
	Hébergement hôtelier et touristique	I	
	Cinéma	I	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	
	Salles d'art et de spectacles	I	
	Equipements sportifs	I	
	Lieux de Culte	I	

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de reception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U.-Le Russey

A G E D I

	Autres équipements recevant du public	I	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	A	
	Entrepôt	A	
	Bureau	A	
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	I	
	Centre de congrès et d'exposition	I	

## ARTICLE UY 2 - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

### 1 - Usages et affectations des sols interdits

- le comblement des dolines (voir exceptions et études spécifiques dans le guide de la DDT en annexe et dans l'article des dispositions générales), des cavités, des pertes, des mares, des zones humides,
- les carrières, dépôts sauvages, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures sauf dans les déchetteries,
- les éoliennes,
- les campings et caravanning,
- les logements
- le commerce de détail

### 2 – Limitations de certains usages ou constructions

- Les **dépôts et stockages** sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- Rappels :
  - . toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres aux dispositions prévues à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme,
  - . pour les zones de risques de mouvement de terrain (cf. disposition générale pour les différents motifs et le rappel de la doctrine) :
    - aucune construction ou aménagement affectant le sol n'est possible dans les secteurs affectés par des risques importants d'éboulement (aléa fort) ou de glissement de terrain (aléa fort à très fort).
    - Dans les secteurs affectés par des risques de glissement du sol d'aléa faible à moyen ou d'effondrement des sols d'aléa faible, aucune construction et aucun aménagement affectant le sol n'est possible sans la réalisation préalable d'une étude géotechnique spécifique au projet visant à définir les caractéristiques du sol, sa vulnérabilité face à l'aléa identifié et les dispositions constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des constructions.

## DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

## ARTICLE UY 4 - Volumétrie et implantations des constructions

### 1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### Règles générales :

Un recul de 5 m est imposé par rapport à l'alignement de la voie. Le recul par rapport à la RD437 est reporté sur les plans de zonage pour la partie concernée par l'étude L111.1.4 du code de l'urbanisme.

#### Règles alternatives :

- Les règles générales peuvent de ne pas être appliquées pour :

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de reception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. - Le Russey

A G E D I

- . Les équipements techniques d'intérêt général et les équipements d'intérêt collectif et services publics (cf. Dispositions Générales – article 3).
- . L'extension des bâtiments existants, où un retrait par rapport aux voies et emprises publiques similaire à l'existant est autorisé pour assurer une bonne intégration paysagère de l'ensemble.
- . Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes, etc.), pour des motifs de bonne fonctionnalité ou de sécurité, il peut être imposé un recul différent des principes généraux énoncés ci-dessus selon les cas pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

## 2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Règles générales :

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 5 m minimum par rapport aux limites des zones UB.
- A l'intérieur de la zone UY et en limite de la zone A ou N, les constructions peuvent s'implanter :
  - . en limite en cas de bâtiment mitoyen avec la parcelle limitrophe et sous réserve de la sécurité incendie,
  - . en respectant un recul de 3 m permettant l'entretien du bâtiment et le fonctionnement de l'activité.

### Règles alternatives :

- En cas de bâtiment préexistant, non implanté selon les règles précédentes, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admise une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

## 3 - Hauteur

La hauteur maximum des constructions est limitée à 10 m. Des exceptions sont autorisées pour les éléments de superstructures ou spécifiques à l'entreprise après justification.

## ARTICLE UY 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Principes généraux

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'emploi de matériaux brillants doit être limité (20% maximale de la surface totale). Les bardages doivent être choisis dans une gamme de teinte sobre ou seront réalisés en aspect bois.
- Les éléments se rapportant aux activités (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

### Toitures

- Les toitures seront à 2 pans avec une pente qui sera inférieure à 50°.
- Elles pourront être à un pan en cas de hangar de stockage ouvert sur un ou plusieurs côtés, type silo à plat ou rac de rangement en vertical.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles participent à la rétention des eaux pluviales ou si elles sont enherbées ou si elles ne concernent qu'une partie du bâtiment (inférieure à 50% de la surface de plancher).

### Façades

- Les teintes claires sont proscrites.
- Les teintes sombres sont recherchées dans une gamme de couleurs locales, et d'aspect compatible avec le caractère des lieux et les bâtiments voisins ou déjà implantés dans la zone. Les façades auront au plus 2 teintes dénuées d'agressivité.
- L'utilisation du bois ou de l'aspect bois sera privilégiée et recherchée en tant qu'élément d'ossature, d'isolation et d'habillage des bâtiments.
- Les façades seront réalisées en bardages peints, en bois de teinte foncée, en pierres ou végétalisées.

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de réception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. - Le Russey

A G E D I



---

## ARTICLE UY 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

### 1. Principes généraux :

- Seuls les espaces nécessaires au bon fonctionnement de l'activité doivent être imperméabilisés. La végétalisation des espaces accessoires doit être priorisée.
- Les marges de recul sur rue ne pourront comporter de dépôts.

### 2 – Les clôtures

- Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours et ne pas constituer un obstacle au ruissellement naturel.
- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées :
  - . de grillage métallique (grillage rigide, treillis soudé ...), la couleur sera en harmonie avec l'environnement,
  - . ou d'un muret ne dépassant pas 0,5 m de hauteur, pouvant être surmonté d'un grillage métallique (grillage rigide, treillis soudé),
  - . ou de haies vives composées d'essences locales et diversifiées.
- Les clôtures ne devront pas faire obstacle aux eaux de ruissellement et devront comporter des passages pour la petite faune (voir également OAP Trame Verte et Bleue présentant des exemples de clôtures perméables pour la petite faune).
- Leur hauteur maximum ne pourra excéder 2 mètres.
- Par exception :
  - . Pour des motifs de normes de sécurité à respecter, des principes différents pourront être autorisés.
  - . Les clôtures et portails opaques seront interdits hormis pour les zones de stockage.

---

## ARTICLE UY 7 - Stationnement

---

- Le stationnement des véhicules motorisées ou non correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, ...) doit être assuré en dehors des voies publiques. Une note justifiant les besoins en stationnement sera fournie dans le dossier d'autorisation.
- Les voiries doivent être conçues et aménagées pour permettre le cheminement sécuritaire des piétons et des cyclistes, y compris par une signalétique adaptée.
- Pour les activités économiques autorisées, il est exigé à minima une place « vélo » pour 10 employés et prévoir le stationnement vélo pour les visiteurs.

## TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UY 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- 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. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du service gestionnaire.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Si l'activité ou son développement le nécessite, prévoir une aire de retournement pour les poids-lourds à l'intérieur de la parcelle de ladite activité.

### ARTICLE UY 9 - Desserte par les réseaux

#### 1 – Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Tous les ouvrages nécessaires pour raccorder la construction au réseau d'eau potable public au droit de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction. En cas de consommation importante de l'activité et en lien avec le gestionnaire, des aménagements particuliers pourront être demandés.

#### 2 - Assainissement

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées incluse dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif (fourni en annexe du PLU) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe, selon la réglementation en vigueur. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif lorsqu'il sera mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes sanitaires en vigueur et règles de l'art.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.

#### 3 – Eaux pluviales

- Le rejet et le traitement des eaux pluviales, en dehors des secteurs de risques de glissement, devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
  - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement ou de la parcelle, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant restitution par le biais de dispositifs d'infiltration ou dans le milieu naturel (hors perte).
  - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement ou de la parcelle, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet au milieu récepteur (perte) ou dans le réseau d'eaux pluviales existant après accord du gestionnaire.
 D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, aires de stationnement... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux 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.

- Rappel :

Pour toute construction principale, la mise en place de dispositifs (citernes par exemple) pour la récupération des eaux de pluies est obligatoire pour une utilisation pour l'extérieur. La réalisation de citernes, enterrées si possible, est à favoriser au maximum pour une utilisation en intérieur, sous réserve du respect des normes sanitaires en vigueur relatives à l'usage de l'eau de pluie et des exigences techniques à satisfaire par ces installations.

#### 4 – Réseaux divers – Déchets industriels – Dispositifs techniques

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple. La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné intégrant les dimensions spatiale, temporelle et technique de la pollution lumineuse.

- Il est exigé pour les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements la pose d'un fourreau en attente du raccordement à la fibre optique.

- Les emplacements des bennes et des placettes pour les déchets industriels doivent être conçus dans le projet d'ensemble de l'activité pour s'insérer dans le paysage et l'environnement du secteur. Des écrans végétaux peuvent être imposés en fonction de la proximité d'une zone U par exemple.

- Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires...) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, ou a posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de la zone.

- Les nouveaux bâtiments d'activité ou industriels de plus de 1 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront intégrer un dispositif de production d'énergie renouvelable, sauf contraintes définies dans le code de l'urbanisme et suite à décision motivée de l'autorité compétente.

### CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.

#### VOCATION DE LA ZONE

La zone UC couvre les zones destinées aux activités économiques commerciales.  
Elle concerne la zone dite du Rondet sur la commune de Le Russey.

#### PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### ARTICLE UC 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous-destinations autorisées ou non sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante, sous réserve de servitudes plus contraignantes ou conditions liées à des risques particuliers repris dans les dispositions générales ou pour les zones inondables :

- Autorisation : A
- Interdiction : I
- Autorisation sous conditions : As. Les conditions sont reprises dans l'article UC 2

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous conditions dans la zone ou un secteur
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	I	
	Exploitation forestière	I	
<b>Habitation</b>	Logement		As
	Hébergement	I	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	A	
	Restauration	A	
	Commerce de gros	A	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	
	Hébergement hôtelier et touristique	I	
	Cinéma	I	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	
	Salles d'art et de spectacles	I	
	Equipements sportifs	I	
	Lieux de Culte	I	
	Autres équipements recevant du public	I	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	I	
	Entrepôt	I	
	Bureau	A	
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	I	
	Centre de congrès et d'exposition	I	

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de réception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. - Le Russey

A G E D I

## ARTICLE UC 2 - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

### 1 - Usages et affectations des sols interdits

- le comblement des dolines (voir exceptions et études spécifiques dans le guide de la DDT en annexe et dans l'article des dispositions générales), des cavités, des pertes, des mares, des zones humides,
- les carrières, dépôts sauvages, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures sauf dans les déchetteries,
- les éoliennes,
- les campings et caravaning,

### 2 – Limitations de certains usages ou constructions

- Le **logement** est autorisé à condition d'être lié à l'activité principale de la zone, d'être nécessaire à l'activité (gardiennage) et d'être intégré au bâtiment d'activité. La surface de plancher pour le logement devra être limitée à 60 m<sup>2</sup>. Le logement sera situé au minimum au premier étage de la construction.
- Les **dépôts et stockages** sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- Rappels :
  - . toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres aux dispositions prévues à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme,
  - . pour les zones de risques de mouvement de terrain (cf. disposition générale pour les différents motifs et le rappel de la doctrine) :
    - aucune construction ou aménagement affectant le sol n'est possible dans les secteurs affectés par des risques importants d'éboulement (aléa fort) ou de glissement de terrain (aléa fort à très fort).
    - Dans les secteurs affectés par des risques de glissement du sol d'aléa faible à moyen ou d'effondrement des sols d'aléa faible, aucune construction et aucun aménagement affectant le sol n'est possible sans la réalisation préalable d'une étude géotechnique spécifique au projet visant à définir les caractéristiques du sol, sa vulnérabilité face à l'aléa identifié et les dispositions constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des constructions.

## DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

## ARTICLE UC 4 - Volumétrie et implantations des constructions

### 1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### Règles générales :

Un recul de 2 m minimum est imposé par rapport à l'alignement de la voie. Le recul par rapport à la RD437 est reporté sur les plans de zonage.

#### Règles alternatives :

- Les règles générales peuvent de ne pas être appliquées pour :
  - . Les équipements techniques d'intérêt général et les équipements d'intérêt collectif et services publics (cf. Dispositions Générales – article 3).
  - . L'extension des bâtiments existants, où un retrait par rapport aux voies et emprises publiques similaire à l'existant est autorisé pour assurer une bonne intégration paysagère de l'ensemble.
  - . Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes, etc.), pour des motifs de bonne fonctionnalité ou de sécurité, il peut être imposé un recul différent des principes généraux énoncés ci-dessus selon les cas pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

## 2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Règles générales :

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 5 m minimum par rapport aux limites des zones UB.
- A l'intérieur de la zone UC et en limite de la zone A ou N, les constructions peuvent s'implanter :
  - . en limite en cas de bâtiment mitoyen avec la parcelle limitrophe et sous réserve de la sécurité incendie,
  - . en respectant un recul de 2 m minimum permettant l'entretien du bâtiment et le fonctionnement de l'activité.

### Règles alternatives :

- En cas de bâtiment préexistant, non implanté selon les règles précédentes, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

## 3 - Hauteur

La hauteur maximum des constructions est limitée à 9 m. Des exceptions sont autorisées pour les éléments de superstructures ou spécifiques à l'entreprise après justification.

---

## ARTICLE UC 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### Principes généraux

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'emploi de matériaux brillants doit être limité (20% maximale de la surface totale). Les bardages doivent être choisis dans une gamme de teinte sobre ou seront réalisés en aspect bois.
- Les éléments se rapportant aux activités (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

### Toitures

- Les toitures seront à 2 pans avec une pente qui sera inférieure à 50°.
- Elles pourront être à un pan en cas de hangar de stockage ouvert sur un ou plusieurs côtés, type silo à plat ou rac de rangement en vertical.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles participent à la rétention des eaux pluviales ou si elles sont enherbées ou si elles ne concernent qu'une partie du bâtiment (inférieur à 50% de la surface de plancher).

### Façades

- Les teintes claires sont proscrites.
- Les teintes sombres sont recherchées dans une gamme de couleurs locales, et d'aspect compatible avec le caractère des lieux et les bâtiments voisins ou déjà implantés dans la zone. Les façades auront au plus 2 teintes dénuées d'agressivité.
- L'utilisation du bois ou de l'aspect bois sera privilégiée et recherchée en tant qu'élément d'ossature, d'isolation et d'habillage des bâtiments.
- Les façades seront réalisées en bardages peints, en bois de teinte foncée, en pierres ou végétalisées.

## ARTICLE UC 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1. Principes généraux :

- Seuls les espaces nécessaires au bon fonctionnement de l'activité doivent être imperméabilisés. La végétalisation des espaces accessoires doit être priorisée.
- Les marges de recul sur rue ne pourront comporter de dépôts.

### 2 – Les clôtures

- Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours et ne pas constituer un obstacle au ruissellement naturel.
- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées :
  - . de grillage métallique (grillage rigide, treillis soudé ...), la couleur sera en harmonie avec l'environnement,
  - . ou d'un muret ne dépassant pas 0,5 m de hauteur, pouvant être surmonté d'un grillage métallique (grillage rigide, treillis soudé),
  - . ou de haies vives composées d'essences locales et diversifiées.
- Les clôtures ne devront pas faire obstacle aux eaux de ruissellement et devront comporter des passages pour la petite faune (voir également OAP Trame Verte et Bleue présentant des exemples de clôtures perméables pour la petite faune).
- Leur hauteur maximum ne pourra excéder 2 mètres.
- Par exception :
  - . Pour des motifs de normes de sécurité à respecter, des principes différents pourront être autorisés.
  - . Les clôtures et portails opaques seront interdits hormis pour les zones de stockage.

## ARTICLE UC 7 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules motorisées ou non correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, ...) doit être assuré en dehors des voies publiques. Une note justifiant les besoins en stationnement sera fournie dans le dossier d'autorisation.
- Les voiries doivent être conçues et aménagées pour permettre le cheminement sécuritaire des piétons et des cyclistes, y compris par une signalétique adaptée.
- Pour les activités économiques autorisées, il est exigé à minima une place « vélo » pour 10 employés et prévoir le stationnement vélo pour les visiteurs.

## TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE UC 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- 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. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du service gestionnaire.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

Date de transmission de l'acte: 12/11/2023

Date de réception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. - Le Russey

A G E D I

- Si l'activité ou son développement le nécessite, prévoir une aire de retournement pour les poids-lourds à l'intérieur de la parcelle de ladite activité.

## ARTICLE UC 9 - Desserte par les réseaux

### 1 – Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Tous les ouvrages nécessaires pour raccorder la construction au réseau d'eau potable public au droit de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction. En cas de consommation importante de l'activité et en lien avec le gestionnaire, des aménagements particuliers pourront être demandés.

### 2 - Assainissement

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées incluse dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif (fourni en annexe du PLU) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe, selon la réglementation en vigueur. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif lorsqu'il sera mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes sanitaires en vigueur et règles de l'art.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.

### 3 – Eaux pluviales

- Le rejet et le traitement des eaux pluviales, en dehors des secteurs de risques de glissement, devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
  - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement ou de la parcelle, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant restitution par le biais de dispositifs d'infiltration ou dans le milieu naturel (hors perte).
  - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement ou de la parcelle, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet au milieu récepteur (perte) ou dans le réseau d'eaux pluviales existant après accord du gestionnaire.
 D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, aires de stationnement... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation sanitaire en vigueur.
- Dans les secteurs de risques de glissement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux 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.
- Rappel :  
Pour toute construction principale, la mise en place de dispositifs (citernes par exemple) pour la récupération des eaux de pluies est obligatoire pour une utilisation pour l'extérieur. La réalisation de citernes, enterrées si possible, est à favoriser au maximum pour une utilisation en intérieur, sous réserve du respect des normes sanitaires en vigueur relatives à l'usage de l'eau de pluie et des exigences techniques à satisfaire par ces installations.

### 4 – Réseaux divers – Déchets industriels – Dispositifs techniques

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés ou, à défaut, disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de réception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. - Le Russey

A G E D I



corniches par exemple. La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné intégrant les dimensions spatiale, temporelle et technique de la pollution lumineuse.

- Il est exigé pour les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements la pose d'un fourreau en attente du raccordement à la fibre optique.

- Les emplacements des bennes et des placettes pour les déchets industriels doivent être conçus dans le projet d'ensemble de l'activité pour s'insérer dans le paysage et l'environnement du secteur. Des écrans végétaux peuvent être imposés en fonction de la proximité d'une zone U par exemple.

- Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires...) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, ou a posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de la zone.

- Les nouveaux bâtiments d'activité ou industriels de plus de 1 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront intégrer un dispositif de production d'énergie renouvelable, sauf contraintes définies dans le code de l'urbanisme et suite à décision motivée de l'autorité compétente.

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.

### VOCATION DE LA ZONE

La zone UE couvre les espaces importants et construits à vocation de loisirs et d'équipements d'intérêt collectif.

#### PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### ARTICLE UE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous-destinations interdites ou autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante (sous réserve de servitudes plus contraignantes) :

- Autorisation : A
- Interdiction : I
- Autorisation sous conditions : As. Les conditions sont reprises dans l'article UE 2

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous conditions dans la zone
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	I	
	Exploitation forestière	I	
<b>Habitation</b>	Logement		As
	Hébergement	A	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		As
	Restauration		As
	Commerce de gros	I	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		As
	Hébergement hôtelier et touristique	A	
	Cinéma	I	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	
	Salles d'art et de spectacles	A	
	Equipements sportifs	A	
	Lieux de Culte	I	
	Autres équipements recevant du public	A	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	I	
	Entrepôt	I	
	Bureau	I	
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	I	
	Centre de congrès et d'exposition	A	

---

**ARTICLE UE 2 - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**


---

**1 - Usages et affectations des sols interdits**

- le comblement et la destruction des zones humides est interdit sauf application de l'article 4 chapitre 2 des dispositions générales,
- les remblais sont interdits en zone inondable et sur les axes de ruissellement
- les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,
- les éoliennes,

**2 – Limitations de certains usages ou constructions**

- **Le logement** est autorisé à condition d'être lié à l'activité principale de la zone, d'être nécessaire à l'activité (gardiennage) ou en cas de changement de destination du bâtiment d'intérêt collectif. La surface de plancher pour le logement devra être limitée à 60 m<sup>2</sup>.

- **L'artisanat, le commerce de détails, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, sont autorisés sous condition d'être liés ou nécessaires à un équipement collectif (piscine, stade de sport ...).

- Rappels :

- . toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres aux dispositions prévues à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme,
- . pour les zones de risques de mouvement de terrain (cf. disposition générale pour les différents motifs et le rappel de la doctrine) :

- aucun construction ou aménagement affectant le sol n'est possible dans les secteurs affectés par des risques importants d'éboulement (aléa fort) ou de glissement de terrain (aléa fort à très fort).
- Dans les secteurs affectés par des risques de glissement du sol d'aléa faible à moyen ou d'effondrement des sols d'aléa faible, aucune construction et aucun aménagement affectant le sol n'est possible sans la réalisation préalable d'une étude géotechnique spécifique au projet visant à définir les caractéristiques du sol, sa vulnérabilité face à l'aléa identifié et les dispositions constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des constructions.
- Sur les secteurs de pente comprise entre 14° et 21°, l'étude géotechnique devra être étendue à l'environnement proche du projet de construction pour définir les précautions à prendre pour ne pas provoquer de glissement et/ou ne pas occasionner de dégâts sur les constructions voisines

**DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

**ARTICLE UE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**


---

- L'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les éléments de patrimoine bâti répertoriés au PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont identifiés au règlement graphique par des étiquettes en lien avec les tableaux reportés en annexe du règlement écrit.

---

**ARTICLE UE 7 - Stationnement**


---

Des stationnements pour les deux-roues sont à intégrer aux équipements collectifs dans le bâtiment ou au niveau des stationnements. Dans ce dernier cas, ils seront couverts dans la mesure du possible.

Les stationnements des véhicules motorisés sont à définir en fonction de l'équipement existant ou projeté.

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de reception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. Le Russey

A G E D I

## TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du service gestionnaire.

### ARTICLE UE 9 - Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées incluse dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif (fourni en annexe du PLU) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe, selon la réglementation en vigueur. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif lorsqu'il sera mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art.

- Le rejet et le traitement des eaux pluviales, en dehors des secteurs de risques de glissement, devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :

- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement ou de la parcelle, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant restitution par le biais de dispositifs d'infiltration ou dans le milieu naturel (hors perte).
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement ou de la parcelle, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet au milieu récepteur (perte) ou dans le réseau d'eaux pluviales existant après accord du gestionnaire.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, ... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation sanitaire en vigueur.

- Dans les secteurs de risques de glissement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous débords par exemple. La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné intégrant les dimensions spatiale, temporelle et technique de la pollution lumineuse.

### TITRE III :

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.

*Article R.151-20 du CU, " Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement." Ces zones sont dénommées « AU. »*

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

La zone AU est destinée à l'accueil des constructions à destination principale d'habitation, ainsi que des constructions à destination de services, d'équipements et d'activités compatibles avec l'habitation.

La zone AU dispose, en périphérie immédiate ou projetée dans le cadre des travaux présentés dans l'OAP, des équipements publics (voie publique, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement), de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Son urbanisation est dépendante de la programmation fournie dans la pièce OAP.

Les zones pourront s'ouvrir soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP soit sous la forme d'une opération d'ensemble avec un phasage ou avec plusieurs permis d'aménager suivant les principes énoncés dans le règlement et la pièce n°3 (O.A.P.) pour chaque zone AU.

Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) et le règlement définissent ainsi les conditions d'aménagement et d'équipement des zones. Un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones est présent dans la pièce 3.OAP.

Elle comporte 4 secteurs à destination d'habitat (AU1, AU2, AU3, AU4) et un secteur AUE à destination d'équipement public uniquement.

### PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### ARTICLE AU 1 - Destinations et sous-destinations des constructions autorisées ou interdictions

Les destinations et sous-destinations autorisées ou non sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante, sous réserve de servitudes plus contraignantes ou conditions liées à des risques particuliers repris dans les dispositions générales ou pour les zones inondables :

- Autorisation : A
- Interdiction : I
- Autorisation sous conditions : As. Les conditions sont reprises dans l'article AU 2

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous conditions dans la zone
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	I	
	Exploitation forestière	I	
<b>Habitation</b>	Logement		As
	Hébergement		As
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		As
	Restauration		As
	Commerce de gros	I	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		As
	Hébergement hôtelier et touristique	I	
	Cinéma	I	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	
	Salles d'art et de spectacles	I	

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de reception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. Le Russey

A G E D I

	Equipements sportifs	<b>A</b>	
	Lieux de Culte	<b>I</b>	
	Autres équipements recevant du public	<b>A</b>	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	<b>I</b>	
	Entrepôt	<b>I</b>	
	Bureau		<b>As</b>
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	<b>I</b>	
	Centre de congrès et d'exposition	<b>I</b>	

## ARTICLE AU 2 - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### 1 - Usages et affectations des sols interdits

- le comblement des dolines (voir exceptions et études spécifiques dans le guide de la DDT en annexe et dans l'article des dispositions générales), des cavités, des pertes, des mares, des zones humides,
- les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,
- les éoliennes,

### 2 – Limitations de certains usages ou constructions

- Toutes les destinations et sous destinations mentionnées à l'article AU 1 ne sont autorisées que si elles respectent les principes et conditions suivantes :

- . être compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité,
- . s'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant l'ensemble de la zone et localisant les équipements publics essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, placettes, ...) lorsqu'ils sont nécessaires en lien avec les OAP,
- . être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement et de programmation. Les projets d'aménagement et les opérations d'urbanisme doivent respecter notamment la densité de logements /ha qui est définie dans la pièce 3 « OAP ».

En secteur AU1, AU2, AU3 et AU4 :

- Les **commerces, activités de service, bureaux** sont autorisés dans la mesure où la parcelle sera susceptible de supporter un nombre de places de stationnement correspondant à la profession envisagée et à condition que l'activité en cause n'apporte aucune gêne au voisinage et soit compatible avec les équipements collectifs et les infrastructures existants ou prévus à l'échéance de l'ouverture de l'activité.
- Les programmes de logements en construction neuve doivent être compatibles avec le nombre et la typologie de logements définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant et de ne pas modifier les écoulements de ruissellement ou de présenter une transparence hydraulique.
- Rappels :
  - . toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres aux dispositions prévues à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme,
  - . pour les zones de risques de mouvement de terrain (cf. disposition générale pour les différents motifs et le rappel de la doctrine) :
    - aucun construction ou aménagement affectant le sol n'est possible dans les secteurs affectés par des risques importants d'éboulement (aléa fort) ou de glissement de terrain (aléa fort à très fort).
    - Dans les secteurs affectés par des risques de glissement du sol d'aléa faible à moyen ou d'effondrement des sols d'aléa faible, aucune construction et aucun aménagement affectant le sol n'est possible sans la réalisation préalable d'une étude géotechnique spécifique au projet visant à définir les caractéristiques

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de reception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. Le Russey

A G E D I

du sol, sa vulnérabilité face à l'aléa identifié et les dispositions constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des constructions.

- Sur les secteurs de pente comprise entre 14° et 21°, l'étude géotechnique devra être étendue à l'environnement proche du projet de construction pour définir les précautions à prendre pour ne pas provoquer de glissement et/ou ne pas occasionner de dégâts sur les constructions voisines

- En secteur AUE : Seuls des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés en complément.

### ARTICLE AU 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Pour les différentes zones voir la pièce OAP

## DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE AU 4 - Volumétrie et implantations des constructions

#### 1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Règles générales :

- En l'absence d'orientations définies dans l'OAP, un recul minimum de 4 m est obligatoire pour toutes les constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Cette distance est réduite à 2 m pour les sas d'entrée d'immeuble ou en cas d'implantation du bâti perpendiculaire à la voirie créant une cour intérieure pour le stationnement des voitures.

##### Règles alternatives :

Les règles générales peuvent de ne pas être appliquées pour :

- Les équipements techniques d'intérêt général (transformateurs électriques, réseau de transport d'énergie, abribus, pylônes, antennes, etc.), pour lesquels des exigences fonctionnelles ou techniques nécessitent une implantation différente, mais sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, où une implantation différente est nécessaire pour répondre au mieux aux besoins des services publics et/ou dans le but de souligner leur rôle symbolique et sous réserves de ne pas porter atteinte à la qualité et à la cohérence des abords des Monuments Historiques des communes concernées.
- L'extension des bâtiments existants, où un retrait par rapport aux voies et emprises publiques similaire à l'existant est autorisé pour assurer une bonne intégration paysagère de l'ensemble.
- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes, etc.), pour des motifs de bonne fonctionnalité ou de sécurité, il peut être imposé un recul différent des principes généraux énoncés ci-dessus selon les cas pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

#### 2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Un recul de 3 m minimum est imposé pour les nouvelles constructions principales jouxtant les limites de la zone AU par rapport à une zone U existante.

- En l'absence d'orientations définies dans l'OAP :

##### Règles générales :

un recul minimum de 2 m est obligatoire pour toutes les constructions (principales et annexes).

##### Règles alternatives :

- Par exception, les règles générales peuvent de ne pas être appliquées pour :

- Les équipements techniques d'intérêt général et les équipements d'intérêt collectif et services publics (cf. Dispositions Générales).
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, où une implantation différente est nécessaire pour répondre au mieux aux besoins des services publics et/ou dans le but de souligner leur rôle symbolique.
- L'extension des bâtiments existants. Dans ce cas, le retrait par rapport aux voies et emprises publiques peut-être similaire à celui existant pour assurer une bonne intégration paysagère de l'ensemble. Si la construction



est située en limite séparative, l'extension pourra également s'implanter en limite séparative sous réserve de l'alinéa suivant.

- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes, etc.), pour des motifs de bonne fonctionnalité ou de sécurité, il peut être imposé un recul différent des principes généraux énoncés ci-dessus selon les cas pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

### 3 - Volumétrie / Hauteur / Emprise au sol

En l'absence d'orientations définies dans l'OAP, les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+1+C ou R+2.

### ARTICLE AU 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les OAP définissent l'intégration des zones dans le paysage et au niveau de l'opération. Une notice paysagère sera demandée lors du dépôt du ou des permis d'aménager.

- Sauf orientations particulières inscrites dans la pièce OAP :

#### Principes généraux

- Il sera fait application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.

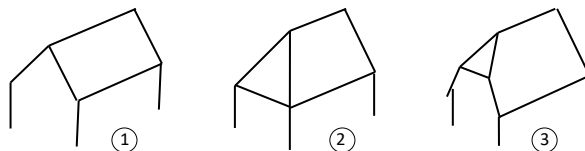
- En règle générale, les constructions et projets respecteront les principes suivants :

- Les constructions présenteront une simplicité et une compacité des formes et des volumes.
- Les projets devront s'adapter au terrain et non l'inverse. Les enrochements sont interdits.
- Par le traitement extérieur, le projet prend en compte les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale, y compris contemporaine. Toute nouvelle construction doit bénéficier d'une bonne insertion depuis le lointain et par rapport au paysage urbain dans lequel elle s'inscrit.

#### Toitures et ouvertures de toiture

- Les toitures sont à 2 pans, et/ou avec croupe ou avec demi-croupe.

1) Toit à 2 pans 2) Toit à croupe 3) Toit à demi-croupe

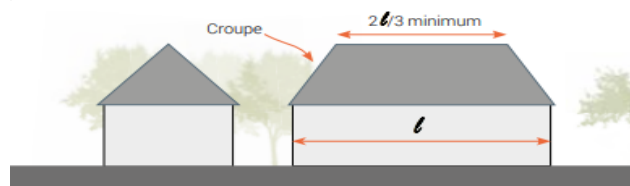


Illustrations des formes de toiture autorisées sau

**Elles présenteront des pentes de 30 à 45 ° pour les constructions principales et les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**

Les pentes seront libres pour les annexes d'emprise au sol de moins de 20m<sup>2</sup> mais devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

- La longueur du faîtage pour les toitures avec croupe ou demi-croupe pour les constructions principales sera au minimum de 2/3 de la longueur de la façade de la construction principale support du long pan, comme l'illustre le dessin ci-dessous.



Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de reception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE










Règlement - P.L.U. Le Russey

A G E D I

- Les toitures des bâtiments principaux seront de teintes rouge nuancée et rouge flammée. L'emploi de matériaux de couverture de l'architecture traditionnelle est recommandé : tuiles plates ou mécaniques. Sont interdites les toitures d'aspect noir ou anthracite..

Les toitures d'aspect tôles ou bac acier ne sont pas interdites mais doivent suivre les RAL ci-dessous.

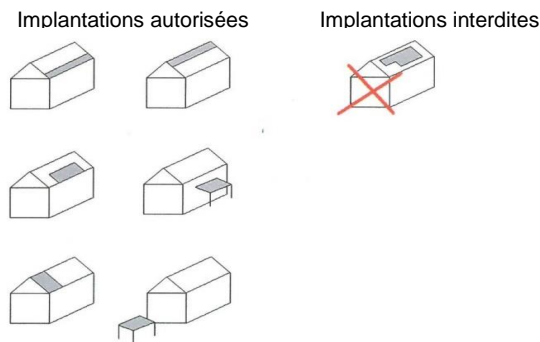
Les vérandas peuvent déroger à ces règles mais doivent présenter une toiture en harmonie avec la construction

	Bac acier	Zinc
Couleurs	 RAL3009  RAL3011  RAL7001  RAL7005  RAL7030  RAL7037  RAL7040  RAL7045	 Couleur naturelle du zinc

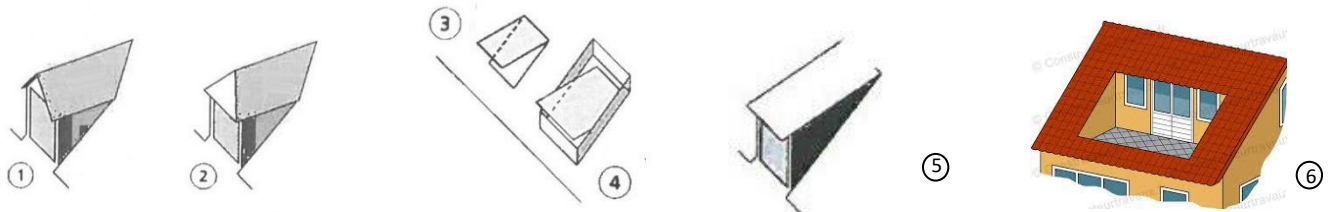
- Les capteurs solaires sont alignés selon une pente identique à celle du toit. Ils sont alignés dans le même sens et regroupés sur un seul champ de forme géométrique simple (carré, rectangle, bande ...). L'illustration ci-dessous indique les règles à respecter. Des adaptations sont autorisées en cas de présence de velux existants ou d'une cheminée en toiture. L'implantation des panneaux devra dans ce cas rester harmonieuse et groupée par entité. Des implantations au sol et sur annexes sont également autorisées sous conditions d'être intégrées dans le paysage.

### Illustrations (Source : CAUE25)

- Les ouvertures sur toit doivent rechercher la symétrie et la proportion avec les ouvertures de la façade.



- Les châssis de toit (4) sont autorisés et conseillés en priorité Les lucarnes à 2 pans (dites jacobines 1), à croupe (dites capucines 2) ou rampantes (3) sont également autorisées, ainsi que les tabatières (5) dans le limite de 4 lucarnes par pans. Elles seront disposées de façon à créer une composition et une symétrie dans leurs implantations. **Les crevés de toitures sont interdits (6).**



### Illustrations des ouvertures sur toit autorisées (Source : CAUE25)

1) Lucarne à 2 pans ou jacobine 2) Lucarne à croupe ou capucine 3) Tabatière 4) Châssis de toit  
5) Lucarne rampante 6) Crevés de toiture

### Façades et Ouvertures

- Les façades ont un caractère régional et utilisent les matériaux d'aspects traditionnels de la région. Les teintes seront de la couleur de la pierre calcaire de la région. Les teintes prosrites sont les couleurs vives et criardes. Le blanc pur est également interdit.
- Une unité de traitement de l'ensemble des façades d'une construction est demandée et une harmonie doit être recherchée avec les constructions voisines (teintes, aspects, sens de pose des bardages...). Les teintes prosrites sont les couleurs vives et criardes. Le blanc pur est également interdit.
- Les aspects extérieurs des façades seront similaires à :
  - . une maçonnerie de moellons de pierres taillées à joints beurrés et non marqués (la couleur du joint se rapprochera de celle de la pierre),
  - ; des enduits en référence à ceux des bâtiments repérés dans l'OAP patrimoine. Pour les bâtiments repérés les types d'aspect des enduits sont présentés dans la pièce OAP.
  - . des bardages de type planche ou tavaillons bois, métal ou tuiles. **Dans le cas de planche, le bardage sera obligatoirement posé verticalement sur le pignon.**
- Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, coffrets électriques) sont à dissimuler ou à intégrer au bâti ; aucun coffrage ne devant être visible notamment depuis les voies et emprises publiques. A noter : L'implantation des ces appareillages fait l'objet d'une déclaration préalable.
- Les éléments se rapportant aux activités (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.
- Les ouvertures :
  - La composition et les symétries des ouvertures doivent systématiquement être recherchées (alignement vertical comme horizontal...), en toiture comme en façade. Toute modification ou création d'ouverture en façade (sauf garage), implique de rechercher l'ordonnancement avec les ouvertures existantes, sur les plans horizontal et vertical comme l'illustre le schéma ci-dessous.

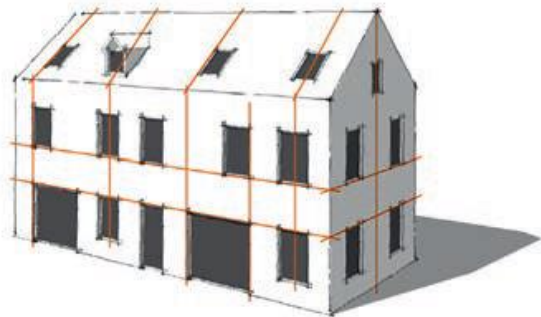


Illustration de principe– CAUE 25

---

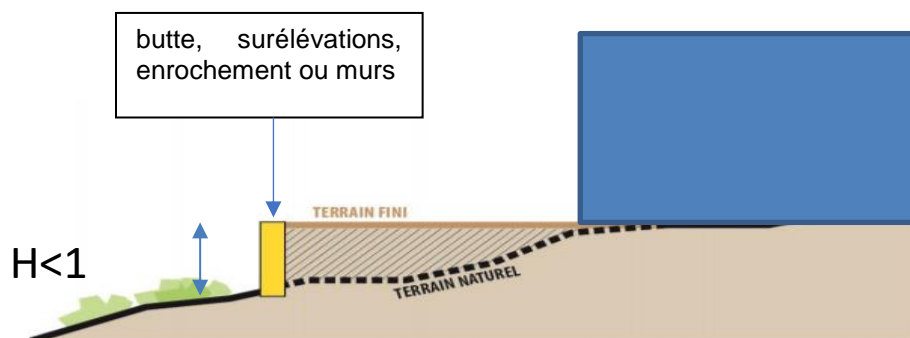
## ARTICLE AU 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

### 1 – Adaptation au sol

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale.
- Les mouvements de terrain modifiant de façon notable la topographie initiale du site sont interdits.

- Les buttes, surélévations ou enrochements artificiels ou murs de soutènement (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) supérieur à 1 m dénaturant le caractère de la zone et ayant un impact paysager fort sont interdits. Le schéma ci-dessous illustre la règle de hauteur maximum de la butte, surélévations, enrochement ou murs autorisée.



*Illustration de la règle*

## 2 - Traitement environnemental

- Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limité possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier... Un coefficient de **50 % de la surface parcellaire non affectée aux constructions**, stationnement et accès doit être maintenu en pleine terre pour permettre le maintien d'espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables. Ce coefficient est réduit en cas de logement collectif (immeuble ou maison mitoyenne) à **30 %**. **Il peut être mutualisé dans le cas des opérations groupées s'il respecte les 40 % à l'échelle de l'opération.**

- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) en priorité, sinon minéral. Les haies de conifères ou monospécifiques sont interdites. Les plantations favorisent les essences locales. Les espèces exotiques envahissantes sont interdites.

## 3 - Les clôtures

En l'absence d'orientations définies dans l'OAP :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- D'une manière générale :
  - . les clôtures sont implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. Des dispositions particulières pourront être imposées aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.
  - . les clôtures sur rue sont traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant. On recherchera ainsi une certaine unité avec les clôtures en place le long de la rue et des propriétés voisines.
  - . Les teintes blanches sont interdites
  - . Une notice au sein du dossier d'autorisation justifie la bonne harmonie avec l'environnement.
  - . toute intervention sur une clôture existante est soumise à déclaration préalable afin de l'intégrer au mieux à son environnement (matériaux, teinte)
  - . la clôture intègre les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.).
  - . les paires-vues opaques sont interdits : toile, film, bâche tendue, bardage plastique ou bois type claustras et canisses ou d'aspects similaires, ...
  - . les clôtures ne devront pas faire obstacle aux eaux de ruissellement et devront comporter des passages pour la petite faune (voir également OAP Trame Verte et Bleue présentant des exemples de clôtures perméables pour la petite faune).
  - . les haies en clôture sont autorisées. Elles seront composées d'essences multiples et adaptées au territoire. Les thuyas et les essences invasives sont interdites.
- La hauteur globale de la clôture sur rue sera limitée à 1,50 m (sauf mur existant supérieur et à préserver). Les murs maçonnés sont limités à 0.80 m maximum et pourront être surmontés d'une grille ou d'un grillage. Les murs en pierres sèches présenteront une hauteur maximum de 1 m.. Les clôtures en bois seront également à claire-voies. Les claustras en bois (ou panneaux de bois pleins) sont interdits.
- La hauteur totale des clôtures sur limite séparative tout élément confondu, ne peut excéder 1,80 m.

Tout mur de soutènement exigé par la configuration du terrain est dimensionné après estimation de la poussée des terres par une étude de sol réalisée par un bureau d'études habilité, quel que soit la hauteur, le type ou le matériau retenu par cette paroi. Tout mur de soutènement est drainé et en harmonie par les matériaux utilisés avec la construction et avec les propriétés voisines. Ces murs devraient être enduits ou dotés d'un parement de pierres sèches. Les gabions et enrochements sont proscrits.

Pour les clôtures surmontant un mur de soutènement (autorisé et nécessaire), la hauteur globale (mur de soutènement + clôture) ne doit pas dépasser 2 m et doit être répartie de la façon suivante (sauf impératif de sécurité) : mur de soutènement  $H \leq 1$  m et clôture  $H \geq 1$  m.



*Illustration de la règle*

## ARTICLE AU 7 - Stationnement

En l'absence d'orientations définies dans l'OAP :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction nouvelle **à usage d'habitation** est fixé à 2 places par logement.
- Un stationnement pour les vélos (1,5 m<sup>2</sup> par logement) doit être prévu dès que la construction comporte plus de 3 logements. Le local vélo doit se situer dans un endroit accessible, si possible au rez-de-chaussée. L'espace doit être couvert et sécurisé (fermé par une porte ou autre).

## TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE AU 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du service gestionnaire.

- Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

- Le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles. La pièce OAP définit ces liaisons.

## ARTICLE AU 9 - Desserte par les réseaux.

Se référer aux OAP et aux articles ci-dessous :

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de reception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. Le Russey

A G E D I

## 1 – Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Tous les ouvrages nécessaires pour raccorder la construction au réseau d'eau potable public au droit de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

## 2 - Assainissement

- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif lorsqu'il sera mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art.

- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.

## 3 – Eaux pluviales

- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :

- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement ou de la parcelle, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant restitution par le biais de dispositifs d'infiltration ou dans le milieu naturel (hors perte).
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement ou de la parcelle, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet au milieu récepteur (perte) ou dans le réseau d'eaux pluviales existant après accord du gestionnaire.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, ... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation sanitaire en vigueur.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux 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.

- Rappel :

Pour toute construction principale, la mise en place de dispositifs (citernes par exemple) pour la récupération des eaux de pluies est obligatoire pour une utilisation pour l'extérieur. La réalisation de citernes, enterrées si possible, est à favoriser au maximum pour une utilisation en intérieur, sous réserve du respect des normes sanitaires en vigueur relatives à l'usage de l'eau de pluie et des exigences techniques à satisfaire par ces installations.

## 4 – Réseaux divers – Déchets Ménagers

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple. La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné intégrant les dimensions spatiale, temporelle et technique de la pollution lumineuse.

- Il est exigé pour les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements la pose d'un fourreau en attente du raccordement à la fibre optique.

- Le compostage individuel devra également être possible. Il est obligatoire pour les activités professionnelles.

**TITRE IV :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES.**

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de reception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE  
Règlement - P.L.U. Le Russey

A G E D I

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.

### VOCATION DE LA ZONE

Les zones agricoles dites zones A concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est concernée par :

- des éléments patrimoniaux remarquables repérés au titre des articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme : voir dispositions générales article 4
- des risques naturels potentiels et notamment des risques de mouvement de terrain représentés par les figurés sur les plans graphiques.
- des bâtiments soumis à l'OAP patrimoine :  
L'OAP « patrimoine » apporte, en complément de la règle, des orientations, prescriptions et recommandations concernant les fermes comtoises dites pastorales répertoriées sur les plans graphiques comme « Bâti patrimonial».
- un périmètre de protection des Monuments Historiques et un périmètre délimité des abords (voir les servitudes d'utilité publique en annexe du PLU)
- des périmètres adaptés ou non de protections des mares

Elle comporte :

- un secteur Ap à enjeux paysagers où ne sont autorisées que des constructions agricoles de faibles dimensions et après avis du service économie agricole et rural de la DDT.
- un secteur Ac de corridor écologique à préserver où ne sont autorisées que des constructions agricoles de faibles dimensions et après avis du service économie agricole et rural de la DDT.
- des constructions agricoles pouvant changer de destination vers du logement.

### PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### ARTICLE A 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

##### 1 - En zone A (hors secteur Ap et Ac) et secteurs spécifiques ou contraints par des risques aléas moyens à forts) et pour les changements de destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées ou non sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante (sous réserve de servitudes plus contraignantes ou conditions liées à des risques particuliers repris dans les dispositions générales) :

- Autorisation : A
- Interdiction : I
- Autorisation sous conditions : As. Les conditions sont reprises dans l'article A 2.

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous conditions dans la zone	Autorisation en cas de changement de destination du bâti repéré (pastille jaune)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A	As en Ap	A
	Exploitation forestière	I		I
Habitation	Logement		As	As
	Hébergement	I		I
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		As	I
	Restauration	I		I
	Commerce de gros	I		I

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de réception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. Le Russey

A G E D I



	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I		I
	Hébergement hôtelier et touristique		As	A
	Cinéma	I		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I		I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		As	I
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I		I
	Salles d'art et de spectacles	I		I
	Equipements sportifs	I		I
	Lieux de Culte	I		I
	Autres équipements recevant du public	I		I
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	I		I
	Entrepôt		As	As
	Bureau		As	As
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	I		I
	Centre de congrès et d'exposition	I		I

**2 - En secteur de risques d'aléa fort et très fort et dans le périmètre de protection des mares, toute construction est interdite**

**3 - En secteurs Ap et AC**, toutes les constructions sont interdites à l'exception des destinations autorisées et sous conditions dans l'article A2

## ARTICLE A 2 - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### 1 - Usages et affectations des sols interdits

- le comblement des dolines (voir exceptions et études spécifiques dans le guide de la DDT en annexe et dans l'article des dispositions générales), des cavités, des pertes, des mares, des zones humides,
- le comblement des dolines, des cavités et des pertes identifiés au règlement graphique ou pouvant apparaître après l'approbation du PLU,
- les constructions dans les anciennes décharges
- les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,
- le camping et le caravanning,

### 2 – Limitations de certains usages ou constructions

- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant et de ne pas aggraver le risque inondation ou le ruissellement (principe de transparence hydraulique) et sous réserve des alinéas précédents.

- En secteur de risque d'aléa moyen, une étude géotechnique est demandée pour les constructions autorisées sauf pour les « petits projets » en lien avec le guide de la DDT figurant en annexe du règlement.

- Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux susceptibles de modifier ou supprimer les haies (représentées sur les plans graphiques au titre de l'article L151-23) doivent être précédés d'une déclaration préalable et présenter des compensations (cf. Dispositions Générales – article 4). En cas de nécessité de suppression de haies, une compensation à hauteur de 200 % sera demandée.

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de reception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. Le Russey

A G E D I

- **Sont autorisés en zone A et en secteurs Ap et Ac,, les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** pour les équipements publics sous conditions qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et d'être compatibles avec la loi Montagne.

- **Sont autorisés, pour les bâtiments agricoles repérés, par un rond jaune, sur les plans graphiques,** les changements de destination, pour le logement, l'hébergement touristique, les bureaux, les entrepôts sous conditions de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous conditions de présenter des réseaux existants (voirie, ressource en eau ....) en adéquation avec la nouvelle destination.

- **Sont autorisés en zone A, pour la sous-destination « Logement » :**

. les **logements et leurs annexes** des personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le site d'exploitation (pour assurer la direction ou la surveillance) et sous conditions :

- d'être intégrés au bâtiment principal de l'exploitation agricole
- de ne présenter qu'un seul logement par exploitation agricole et d'être limité à 80 m2 de surface au sol.

. les **extensions et annexes des bâtiments existants** à usage d'habitation (et des logements agricoles existants) sous conditions que :

- ces extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- les surfaces de plancher cumulées des annexes et extensions, en prenant en compte les annexes déjà existantes à la date d'approbation du PLU, soient limitées à 30% maximum de la surface de plancher de la construction principale existante et dans la limite de 50 m2 maximum de surface au sol. Les piscines et leurs locaux techniques ne sont pas pris en compte dans le calcul des surfaces
- elles ne créent pas de nouveau logement
- elles sont implantées à 20 m maximum du point le plus proche de la construction principale existante.

- **Sont autorisés en secteur Ap, Ac et dans les secteurs de pelouses sèches :**

- les constructions agricoles de faibles dimensions, soit une surface d'emprise au sol limitée à 40 m2 et une hauteur de 5 m maximale et sous condition de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

## DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE A 4 - Volumétrie et implantations des constructions

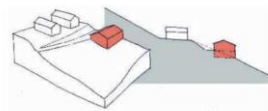
- Le choix de l'implantation de la construction doit prendre en compte la topographie du terrain et le paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrains, l'imperméabilisation excessive des sols et l'impact visuel de la construction sur le paysage.

- L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée ...).

- Les projets de construction agricoles, autorisés suivant les zones ou secteurs, devront optimiser l'insertion paysagère des bâtiments, et notamment respecter les points suivants :

- . implantation (sens du faitage) parallèle à l'axe principal du val.
- . limiter les talus et les intégrer par des plantations et des aménagements paysagers.
- . rechercher un volume compact.

#### Illustration d'implantation de bâtiment agricole autorisée



#### Illustration d'implantation de bâtiment agricole interdite



Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de reception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. Le Russey

A G E D I

## 1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Règles générales :

- Les constructions et installations agricoles s'implanteront avec un recul minimal de 5 m des voies et emprises publiques.
- Ce recul est porté à 35 m par rapport à l'axe de la RD.

### Règles alternatives :

Les règles générales peuvent de ne pas être appliquées pour :

- . Les équipements techniques d'intérêt général et les équipements d'intérêt collectif et services publics (cf. Dispositions Générales)
- . L'extension des bâtiments existants, où un retrait par rapport aux voies et emprises publiques similaire à l'existant est autorisé pour assurer une bonne intégration paysagère de l'ensemble.
- . Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes, etc.), pour des motifs de bonne fonctionnalité ou de sécurité, il peut être imposé un recul différent des principes généraux énoncés ci-dessus selon les cas pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

## 2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Règles générales :

- Les constructions peuvent s'implanter :
  - . Soit en limite séparative, si la limite séparative ne correspond pas à la limite d'une zone U ou AU.
  - . Soit en retrait de la limite séparative avec un minimum de 5 m
- Les nouvelles constructions agricoles, sauf extensions de l'existant, doivent s'implanter :
  - . à 100 m minimum de la limite d'une zone U ou AU.

### Règles alternatives :

Les règles générales peuvent de ne pas être appliquées pour :

- . Les équipements techniques d'intérêt général et les équipements d'intérêt collectif et services publics (cf. Dispositions Générales).
- . Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes, etc.), pour des motifs de bonne fonctionnalité ou de sécurité, il peut être imposé un recul différent des principes généraux énoncés ci-dessus selon les cas pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

## 3 - Hauteur / Emprise au sol

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
  - . 15 m pour les constructions agricoles (hors superstructure ou silos),
  - . R+C pour les constructions à usage d'habitation,
  - . 5 m au faîtage pour les annexes des constructions d'habitations.
- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements de superstructures, d'équipement public et d'intérêt général peuvent être exemptés des règles de hauteur.

## ARTICLE A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Éléments architecturaux à préserver

- Les éléments bâtis ponctuels au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par une lettre sur les plans graphiques et dans les tableaux situés en annexe du règlement et classés par commune. Les prescriptions et recommandations sont inscrites dans les tableaux pour chaque élément.

#### - Rapports :

- . L'autorisation de travaux sur les édifices protégés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions inscrites à l'annexe du règlement.
- . Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation qui auront pour effet de modifier ou de détruire ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et un permis de démolir est exigé préalablement à la destruction de tout bâtiment protégé.

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de réception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. Le Russey

A G E D I

. Les travaux exécutés sur ces édifices doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect urbain ou architectural pourront être interdites.

- Pour les bâtiments repérés soumis à OAP « patrimoine », la pièce définit les orientations, prescriptions et recommandations pour **préserver ce patrimoine** et le **faire évoluer** en complément des règles citées ci-dessous.

## 2 – Constructions neuves ou existantes

L'aspect des constructions agricoles doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

### Pour les constructions agricoles (hors bâtiment patrimonial) :

- Les bardages seront d'aspect bois sur l'ensemble des façades avec dérogations possibles pour les bâtiments avicoles ou en cas d'extension de bâti existant en tôle (il devra reprendre la teinte existante) ou en cas de mise en place de ventilation (type filets brise-vent ou autres dispositifs permettant le bien-être animal) et à l'exception des murs en béton banché ou enduits servant de soubassement.

- L'aspect galvanisé, les teintes réverbérantes et le blanc pur sont interdits en façade. En toiture, les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous condition d'être intégrés et de ne pas avoir d'impact négatif sur le paysage.

### Pour les nouveaux logements d'habitations:

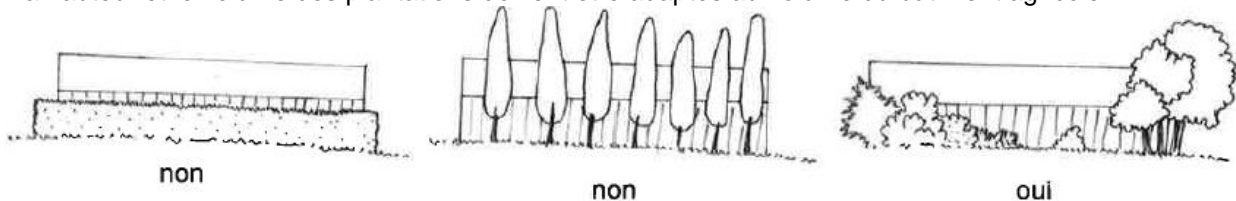
Ceux-ci s'intégrant dans les volumes agricoles ou existants devront suivre les prescriptions et règles s'y référant.

Pour les bâtiments repérés soumis à OAP « patrimoine » : cf. Règlement de la zone UA et l'OAP spécifique « patrimoine ».

## ARTICLE A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les bâtiments agricoles doivent faire l'objet d'un aménagement paysager avec des essences végétales locales destinées à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.

- La hauteur et le volume des plantations doivent être adaptés au volume du bâtiment agricole.



### Règles générales pour les plantations :

- Conserver au maximum la végétation existante.
- Le végétal doit servir d'écran à la construction et ne dissimuler que les éléments disgracieux (stockage extérieur de fumier, fosse...).

- Les murs en pierres sèches sont préservés et compensés à hauteur de 100% en cas de destructions justifiées. En cas de réutilisation des pierres d'un mur en pierre existant en décomposition pour reconstruire ou restaurer un mur existant dans ou aux abords du village, la compensation ne sera pas demandée.

- Les éléments d'intérêt paysager ou contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, repérés sur les documents graphiques en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont protégés ou compensés à hauteur de 200% - haies, alignements d'arbres, arbres isolés, ... (cf. Dispositions Générales).

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- D'une manière générale :

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de réception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. Le Russey

A G E D I

- . les clôtures sont implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. Des dispositions particulières pourront être imposées aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.
- . les clôtures sur rue sont traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne doivent pas constituer, par leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant. On recherchera ainsi une certaine unité avec les clôtures en place le long de la rue et des propriétés voisines. Les teintes blanches et les couleurs vives sont interdites pour ces clôtures sur rue. Une notice au sein du dossier d'autorisation justifie la bonne harmonie avec l'environnement.
- . la clôture intègre les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.).
- . les parees-vues opaques sont interdits : toile, film, bâche tendue, bardage plastique ou bois type claustras et canisses ou d'aspects similaires, ...
- . les clôtures ne devront pas faire obstacle aux eaux de ruissellement et devront comporter des passages pour la petite faune (voir également OAP Trame Verte et Bleue présentant des exemples de clôtures perméables pour la petite faune).

---

## ARTICLE A 7 - Stationnement

---

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions d'habitation (sauf pour le logement de l'exploitation agricole), le nombre de places de stationnement (garage compris) est de 2 minimum par logement. Pour les constructions soumises à OAP patrimoine, ces places doivent être intégrées dans le bâti existant ou dans une annexe de type carport à ossature bois et ouvert sur 3 côté au minimum. Pour les autres logements existants, les places peuvent être en extérieur ou dans une annexe accolée ou non en respectant les distances et surface définies dans les articles précédents.

## TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

## ARTICLE A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

---

- Les cheminements mode doux ou de randonnées inscrits aux plans graphiques doivent être préservés.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique ni n'aggrave les ruissellements d'eau. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du service gestionnaire
- L'accès aux voies publiques devra être le plus court possible et le moins large.
- Les voies doivent posséder des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles desservent et au fonctionnement des services publics.

---

## ARTICLE A 9 - Desserte par les réseaux

---

### 1 – Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes. A défaut, l'alimentation en eau potable par puits de forage, citerne, source privée est admise dans le respect de la réglementation en vigueur.

### 2 - Assainissement

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées domestiques doit être raccordée à une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, lorsque le réseau collectif ne passe pas au droit de la parcelle. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux

normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

### 3 – Eaux pluviales

**La recherche de solutions permettant la récupération et la bonne gestion de l'eau est la règle générale :**

- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), excepté dans les secteurs à risques de glissement ou en cas d'impossibilité technique : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel. Un dispositif de prétraitement pourra être exigé si les eaux pluviales présentent une qualité incompatible avec le milieu naturel récepteur.

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol, pour favoriser le stockage des eaux pluviales en vue d'une réutilisation, ainsi que pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales, notamment avant rejet vers le réseau collecteur ou l'exutoire naturel.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à l'infiltration ou à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**Rappel :** toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus, si compte tenu de la destination de la construction projetée ou du changement de destination, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

### 4 – Réseaux divers – Déchets Ménagers

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple. La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné intégrant les dimensions spatiale, temporelle et technique de la pollution lumineuse.

**TITRE V :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.**

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de reception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE  
Règlement - P.L.U. Le Russey

A G E D I

## **-CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.**

### **VOCATION DE LA ZONE**

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

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

### **PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES**

#### **ARTICLE N 1 - Destinations et sous-destinations autorisées ou interdites**

- Autorisation : A
- Interdiction : I
- Autorisation sous conditions : As. Les conditions sont reprises dans l'article N 2.

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous condition dans la zone
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	I	
	Exploitation forestière	I	
<b>Habitation</b>	Logement	I	
	Hébergement	I	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat de commerce de détail	I	
	Restauration	I	
	Commerce de gros	I	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	
	Hébergement hôtelier et touristique	I	
	Cinéma	I	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		As
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	
	Salles d'art et de spectacles	I	
	Equipements sportifs	I	
	Lieux de Culte	I	
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	I	
	Entrepôt	I	
	Bureau	I	
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	I	
	Centre de congrès et d'exposition	I	

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de reception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. Le Russey

A G E D I



## ARTICLE N 2 - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### 1 - Usages et affectations des sols interdits

- le comblement des dolines (voir exceptions et études spécifiques dans le guide de la DDT en annexe et dans l'article des dispositions générales), des cavités, des pertes, des mares, des zones humides,
- les constructions sur les anciennes décharges
- les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,
- les camping et caravanning.

### 2 – Limitations de certains usages ou constructions

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics et uniquement les sous-destinations suivantes : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysage

- Les installations liées à la pratique d'activités de loisirs, hivernales ou estivales (randonnée, ski de fond...), dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère agricole des lieux et sous réserve de limiter au maximum leur impact hydraulique et environnemental :

- . Autres installations liées à la diversification des pratiques sportives et ludiques (VTT, Biathlon ...).
- . les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

- Rappels :

- . toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres aux dispositions prévues à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme,
- . pour les zones de risques de mouvement de terrain voir les conditions générales (article 5 page 8 et 9).

## DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

## ARTICLE N 4 - Volumétrie et implantations des constructions

- Le choix de l'implantation de la construction doit prendre en compte la topographie du terrain et le paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrains, l'imperméabilisation excessive des sols et l'impact visuel de la construction sur le paysage.

### 1 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

### 2 - Volumétrie / Hauteur / Emprise au sol

- La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 7 m.  
Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements de superstructures, d'équipement public et d'intérêt général peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

## ARTICLE N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Eléments architecturaux à préserver

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de reception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

Règlement - P.L.U. Le Russey

A G E D I

**Rappel :**

- . L'autorisation de travaux sur les édifices protégés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions inscrites à l'annexe du règlement.
- . Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation qui auront pour effet de modifier ou de détruire ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et un permis de démolir est exigé préalablement à la destruction de tout bâtiment protégé,
- . Les travaux exécutés sur ces édifices doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect urbain ou architectural pourront être interdites.

---

## **ARTICLE N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

**Rappel :**

Les éléments d'intérêt paysager ou contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, repérés sur les documents graphiques en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont protégés ou compensés (cf. Dispositions Générales - article 4).

---

## **ARTICLE N 7 - Stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

## **TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

## **ARTICLE N 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

---

- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du service gestionnaire.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles desservent et au fonctionnement des services publics.

---

## **ARTICLE N 9 - Desserte par les réseaux**

---

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes. A défaut, l'alimentation en eau potable par puits de forage, citerne, source privée est admise dans le respect de la réglementation en vigueur s'ils ne sont pas raccordés aux réseaux existants.
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

**TITRE VI :**  
**ANNEXE.**

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de reception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE  
Règlement - P.L.U. Le Russey

A G E N D A

## Tableaux des Eléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 et figurant sur les plans graphiques. Inventaires, prescriptions et recommandations par Eléments.

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, comme éléments bâtis et paysagers à préserver et mettre en valeur, sont concernés les éléments de patrimoines bâtis ou végétaux suivants avec les prescriptions générales à mettre en œuvre :

- murs en pierres, qu'il conviendra de préserver en l'état, ou de restaurer si besoin, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage et avec compensation (cf .règlement écrit),
- monuments ponctuels, qu'il conviendra de préserver en l'état, ou de restaurer si besoin voir de permettre des évolutions, et dont les espaces avoisinants permettront leur mise en valeur,
- arbres qu'il conviendra de préserver, ou de replanter avec une compensation à 200%, et dont les espaces avoisinants permettront leur mise en valeur. Lorsque l'état sanitaire d'un élément végétal ou l'état dégradé d'un élément bâti le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux prévue à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sauf dérogation liée à l'article L421-4 du code de l'urbanisme. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation ou la reconstruction.,

Ces éléments sont en partie présentés dans l'annexe au PLU (étude du CAUE), avec des prescriptions complémentaires spécifiques si besoin et des recommandations adaptées à l'élément permettant sa préservation, son entretien et/ou son évolution.

Le tableau suivant fait référence aux éléments reportés sur les plans graphiques du PLU :



A - LAVOIR



C - LOGE



B - FOUR BANAL



D - RÉSERVOIR ET ABREUVOIR



E - Chapelle



F - Calvaire (ou Crucifix)

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de reception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE  
Règlement - P.L.U. Le Russey

A G E N D A





**PRÉFET  
DU DOUBS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires**

# Guide de recommandations pour l'instruction du droit des sols et la planification du territoire en l'absence de PPR Mvt\*

*(\*Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain)*



Inondations – Villers le Lac



Effondrement - Busy



Chute de blocs - Moncley



Glissement de terrain - Soultz-Cernay

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de réception de l'AR: 12/11/2025

025 212505127-2025-07-004-01-DE

Guide de recommandations pour l'instruction du droit des sols en l'absence de PPR MVT - 03/2025

AGEDI

## Sommaire

I Introduction.....	3
1 Informations générales sur les phénomènes.....	3
2 Règles d'instruction des autorisations d'urbanisme.....	4
3 Cas des études géotechniques.....	5
1. Réglementairement.....	5
2. Jurisprudence.....	6
II Les zones soumises aux phénomènes d'affaissement et d'effondrement.....	7
1 - Principes applicables à l'ensemble du chapitre.....	7
2 - Principes supplémentaires en fonction des indices.....	8
1. Zone d'indices avérés.....	8
2. Zone de forte densité d'indices – hors indices avérés.....	9
3. Zone de moyenne densité d'indices.....	10
III Les zones soumises à l'aléa glissement de terrain.....	12
1 Principes applicables à l'ensemble du chapitre.....	13
2 Principes supplémentaires en fonction des zones.....	14
1. Zones de glissement avéré.....	14
2. Zone d'aléa très fort.....	14
3. Zone d'aléa fort.....	15
4. Zone d'aléa moyen.....	16
5. Zone d'aléa faible.....	17
IV Les zones soumises à l'aléa éboulement et chutes de blocs.....	18
1 Principes applicables à l'ensemble du chapitre.....	18
2 Zone d'aléa avéré ou à risque selon atlas départemental.....	18
V Annexes.....	19

## I Introduction

Les mouvements de terrains sont des phénomènes naturels, dont la probabilité d'occurrence et l'intensité sont difficiles à réduire. Afin de limiter les risques, il convient donc d'agir le plus en amont possible sur la limitation des enjeux exposés.

Dans ce cadre, les services de l'État ont défini des mesures de prévention pour l'urbanisme, adaptées à ces phénomènes naturels pour des niveaux d'aléa intermédiaires. Ces mesures permettent d'éclairer les autorités compétentes en matière d'aménagement du territoire dans leur projet d'aménagement, afin de prendre en compte les spécificités du milieu naturel.

Lorsqu'un projet se situe dans une zone à risque de mouvements de terrain, le service instructeur pourra s'appuyer sur les mesures définies dans le présent document pour juger de la viabilité du projet. Pour des aléas faibles, ou pour des projets limités, le présent document permettra de conseiller les pétitionnaires. Dans les zones d'aléas les plus forts, en s'appuyant sur les mesures adaptées et définies dans le présent document, le service instructeur devra faire appliquer l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Les départements de Bourgogne-Franche-Comté disposent de connaissance sur les aléas mouvements de terrain sous différentes formes (atlas départementaux, données historiques, informations ponctuelles...). Ce document ne reprendra pas le travail d'identification des zones d'aléas mais s'appuiera sur les documents existants. De la même manière, les définitions des niveaux d'aléas établies notamment lors de l'élaboration des atlas départementaux par le CEREMA, seront conservées.

Sur la base des recommandations départementales, un guide régional tend à harmoniser les décisions portant sur l'urbanisme à l'échelle de la région Bourgogne-Franche-Comté, tout en prenant en compte les spécificités locales.

Le présent document détaille les bonnes pratiques et les recommandations liées aux différents cas de figures. Les mêmes informations sont disponibles sous forme d'un tableau synthétique disponible en annexe 1. Il sera également utile aux services en charge de la planification territoriale.

Ce document est à considérer comme une aide à la décision. Il répond à une demande du réseau risques d'harmoniser les pratiques départementales au niveau régional. Ce guide n'est pas opposable et ne peut en aucune manière engager la responsabilité des services de l'État.

### 1 Informations générales sur les phénomènes

Les mouvements de terrains sont des déplacements plus ou moins brutaux du sol ou du sous-sol d'origine naturelle ou anthropique. Les quatre grandes familles d'aléas mouvements de terrains sont les suivantes :

- les affaissements et effondrements,
- les glissements de terrains,
- les éboulements et chutes de blocs,
- les érosions de berges,
- la liquéfaction des sols.

Les affaissements et les effondrements sont induits par la présence de cavités souterraines anthropique ou naturelle, de tailles variables (du mètre à la dizaine de mètres), qui restent souvent invisibles en surface et qui peuvent être interconnectées ou isolées. L'affaissement correspond à une dépression topographique en forme de cuvette due au fléchissement lent des terrains de surface. C'est une dépression souple et sans rupture. L'effondrement est une rupture spontanée de la partie supérieure d'une cavité. La zone effondrée est limitée par des fractures sub-verticales. Deux phénomènes naturels peuvent être à l'origine de la formation de ces cavités : la karstification (dissolution de roches calcaires, de gypses ou de sels) et la suffosion (érosion mécanique dans des formations sédimentaires meubles).

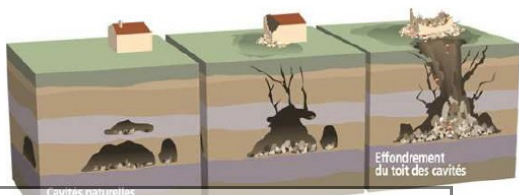


Illustration d'une cavité et d'un effondrement  
(source : MTES)

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de réception de l'AR: 12/11/2025

025 212505127-2025-07-004-01 DE

Guide de recommandations pour l'instruction du droit des sols en l'absence de PPR MVT - 03/2025

AGEDI



Les glissements de terrains sont des déplacements à vitesse variable (de quelques millimètres par an à quelques mètres par jours) d'une masse de terrain le long d'une surface de rupture généralement courbe ou plane. Les conditions d'apparition du phénomène sont liées à la nature et à la structure des terrains, à la morphologie du site, à la pente topographique et à la présence d'eau. Les matériaux affectés sont très variés (roches marneuses ou schisteuses, formations tertiaires altérées...) mais globalement la présence d'argile en forte proportion est toujours un élément défavorable compte tenu de ses mauvaises caractéristiques mécaniques. La saturation des terrains en eau (présence de sources, fortes précipitations, fonte des neiges brutales) joue aussi un rôle moteur dans le déclenchement de ces phénomènes.

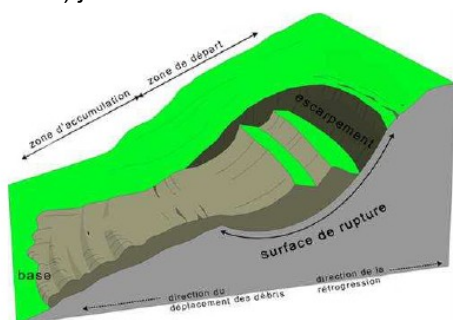
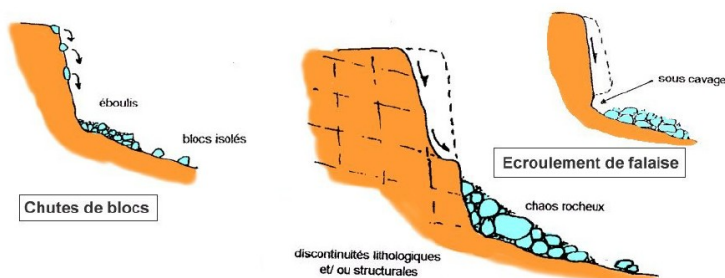


Schéma synthétique de glissement de terrains (source DDT71)

Les éboulements et les chutes de blocs sont des mouvements rapides, discontinus et brutaux résultant de l'évolution naturelle des falaises et des versants rocheux et de l'action de la pesanteur affectant des instabilités rocheuses ou des matériaux rigides et fracturés tels que calcaires, grès, roches cristallines... Le phénomène est sensible aux discontinuités d'origine tectonique, à la présence de cavités. Le démantèlement des falaises peut également être favorisé par la présence de nappes hydrostatiques, par le développement des systèmes racinaires, le lessivage des fissures par les eaux de pluie ou de ruissellement et l'alternance des cycles gel/dégel. Les conséquences vont de la chute de pierres aux éboulements de grande masse.



Mécanisme des éboulements (source BRGM)

Il est à noter qu'en cas d'empiètement d'un projet sur deux zones d'aléa, il faut tenir compte de l'aléa le plus contraignant pour l'application des mesures d'urbanisme.

Pour aller plus loin, le CEREMA, département du laboratoire d'Autun, a réalisé des fiches descriptives des aléas mouvements de terrain. Lien vers les fiches : <http://www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/mouvements-de-terrain-glissement-chute-eboulement-r2857.html>

## 2 Règles d'instruction des autorisations d'urbanisme

Le service instructeur du droit des sols appliquera le document d'urbanisme en vigueur si celui-ci contient un zonage et des règles relatifs aux phénomènes de mouvement de terrain. En l'absence de telles informations, il s'appuiera sur l'atlas départemental des mouvements de terrain et appliquera l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme pour interdire les projets ou émettre des prescriptions suivant les principes du présent guide de recommandations.

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de réception de l'AR: 12/11/2025

025 212505127-2025-07-004-01 DE

Guide de recommandations pour l'instruction du droit des sols en l'absence de PPR MVT - 03/2025

4/21

AGEDI

### 3 Cas des études géotechniques

#### 1. Réglementairement

Un service instructeur du droit des sols ne peut pas exiger d'étude géotechnique d'un pétitionnaire. Cependant, il peut refuser une autorisation d'urbanisme s'il a connaissance d'un risque, au titre de l'article R111.2 du code de l'urbanisme.

Dans ce cas, le service instructeur peut demander au pétitionnaire de justifier que le projet ne présente pas de risque, sous entendu : en apportant la preuve via la production d'une étude géotechnique. **L'article R 111-2 permet de demander une étude géotechnique conclusive.**

Exemple de rédaction sur la nécessité d'une étude : « *D'après l'atlas [X], il y a suspicion de phénomène de [Y] sur le terrain. L'étude vérifiera l'existence de ce phénomène, et s'il le prouve, l'étude devra démontrer que le projet est faisable, préciser son impact sur les parcelles concernées et environnantes et définir les dispositions à mettre en place afin de les prévenir et d'assurer également la pérennité du projet.* »

Les études géotechniques sont normalisées, mais cette norme, NF P 94 500, est d'application volontaire, c'est-à-dire non obligatoire. Pour qu'elle soit appliquée par les bureaux d'étude, le Maître d'Ouvrage doit préciser dans son marché ou sa consultation que les études devront être menées en respectant la norme. Les éléments de mission sont donnés dans la partie 6.2 de la norme, il est fortement conseillé de suivre l'ordre des missions lors d'un projet. Cependant, lorsque un mouvement de terrains a lieu, il est courant et préférable de commencer par une mission de type G5 (diagnostic géotechnique) pour réaliser un diagnostic puis de reprendre une mission G1 (étude géotechnique préalable) lorsque un aménagement ou des confortements sont prévus. Les études géotechniques devront délimiter les secteurs où les constructions sont admissibles, définir les caractéristiques du sol, sa vulnérabilité face à l'aléa et fournir les techniques constructives à adopter pour s'affranchir de l'aléa et assurer la pérennité des constructions et des secteurs périphérique. Elle devra également prouver que le projet est viable au regard de la sécurité des personnes et des biens (existants ou projetés) et au regard de la protection de l'environnement. Les services de l'État et communaux peuvent demander à se faire communiquer les études produites, qui doivent aboutir à des conclusions nettes sur la faisabilité du projet et les prescriptions à mettre en œuvre.

Le service instructeur peut indiquer au pétitionnaire les points de vigilance à porter sur l'étude géotechnique :

- L'étude doit respecter la norme ;
- Définir le contenu minimum d'étude géotechnique en fonction du type d'aléa (voir encarts en rouge dans le présent document) ;
- Demander le chiffrage approximatif du surcoût lié à la construction ;
- Insister sur l'obligation de se baser sur des études conclusives prouvant les possibilités de réaliser de façon pérenne le projet, sans préjudices sur les parcelles et biens environnants.

**En résumé : le service instructeur doit vérifier la présence de l'étude géotechnique, si elle est demandée par le présent guide. Il ne doit pas juger de la qualité du contenu de l'étude mais uniquement s'assurer qu'elle est conclusive, traite de tous les phénomènes présents sur la parcelle et qu'elle rend le projet réalisable. Dans la mesure du possible, le service instructeur vérifiera que le projet tient compte des conclusions de ladite étude (présence/absence de sous-sol, hauteur de talus, infiltration des eaux pluviales, ...). Dans ce cas, le service émet un avis favorable sous réserve du respect des conclusions de l'étude géotechnique réalisée.**

Note : Dans la suite du document, à chaque fois que l'on évoque une étude géotechnique, il est indispensable que l'étude respecte la norme NF P 94 500 et que le projet respecte les conclusions de l'étude.

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de réception de l'AR: 12/11/2025

025 212505127-2025-07-004-01-DE

Guide de recommandations pour l'instruction du droit des sols en l'absence de PPR MVT - 03/2025

5/21

A G E D I

## 2. Jurisprudence

Une étude géotechnique n'est pas une pièce obligatoire d'une autorisation d'urbanisme, néanmoins son absence dans le cadre d'un projet présentant des risques importants peut motiver un refus. CF l'extrait de Jurisques (12<sup>e</sup> édition, mai 2015) ci-dessous :

*« Lors de l'instruction d'une demande de permis de construire, les communes ont souvent tendance à exiger des pétitionnaires des études complémentaires (études géotechniques, études hydrauliques...) qui précisent la situation des terrains au regard des risques existants.*

*Or, il est de jurisprudence constante que la liste des pièces à fournir à l'appui d'une demande de permis de construire, figurant désormais à l'article R. 431-4 du code de l'urbanisme, est limitative (C.E., 12 déc. 1984, C.S.A. immobilière et commerciale « La Gauloise », n° 45/ 09).*

*Un P.L.U. ne pourra donc pas prescrire la production d'études complémentaires par le pétitionnaire dans les zones soumises à un risque naturel, de même que la demande de permis ne pourra pas être déclarée incomplète au seul motif de l'absence de telles études (C.A.A. Lyon, 27 mars 2012, Sté Arsi, n° 11LY01465). Le Conseil d'État a néanmoins admis la légalité d'un refus de permis de construire dans un secteur parisien exposé au risque d'effondrement de cavités souterraines. Ce refus a été valablement motivé par l'absence d'études précises permettant de garantir la stabilité de la construction projetée, l'administration n'étant pas tenue de réaliser elle-même et à ses frais les études ou sondages nécessaires (C.E., 14 mars 2003, Ville de Paris, n° 233545). »*

## II Les zones soumises aux phénomènes d'affaissement et d'effondrement

Les zones de susceptibilité à l'aléa affaissement et effondrement sont déterminées d'une part en fonction de la densité des indices tels que : les effondrements, les cavités, les dolines, les grottes, les gouffres, les pertes, les résurgences, les entonnoirs, les avens, les rivières souterraines, les cuvettes et la répartition anormale des lignes de niveaux... et d'autre part de la localisation de formations géologiques sensibles à ce phénomène.

Le croisement de ces données permet de localiser des zones de sensibilité à ce phénomène (par exemple zones de moyenne densité ou de forte densité).

### 1 - Principes applicables à l'ensemble du chapitre

#### **Une étude géotechnique portant sur un aléa affaissement et effondrement de terrain comprendra à minima :**

- Une étude historique poussée de la zone afin de mettre en évidence les différents aléas ayant déjà impacté le secteur ainsi que les dates et méthodes d'exploitation dans le cas des carrières souterraines ;
- Le positionnement des cavités potentielles ainsi que les directions et les sens de circulation des eaux souterraines entre le projet et les exutoires (bien au-delà de la zone d'emprise du futur aménagement) ;
- La prise en compte de l'impact de l'aménagement sur les constructions existantes se situant au-dessus des circulations souterraines (en sachant que les circulations souterraines seront potentiellement modifiées par le projet) ;
- L'examen de la structure géologique, hydrologique et géotechnique du sous-sol pour estimer les potentialités d'aménagement et rechercher les anomalies structurales éventuelles ainsi que les cavités potentielles. Le choix de la profondeur et du nombre de forages devront se faire en fonction du projet et de la géométrie attendue des cavités afin de gérer au mieux le risque d'effondrement ;
- La faisabilité géotechnique du projet y compris des aménagements de gestion des eaux (réseaux, bassins, ...).

La réalisation des éléments de mission donnés par la norme NF P 94 500, en respectant leurs enchaînements, devraient permettre de cibler les projets risqués vis-à-vis des aléas géotechniques et pour les projets réalisables de prendre en compte, dans la conception et la vie de l'ouvrage, la particularité des sols et d'éviter ainsi les sinistres.

**L'étude doit prouver que le projet n'a pas d'impact préjudiciable sur les personnes, les biens (existants ou projetés) et les milieux (terrains, eaux) et que les milieux n'impacteront en aucune façon le projet.**

Une attention particulière est demandée, quel que soit le niveau d'aléa à :

- L'évacuation des eaux pluviales ou usées dans les secteurs concernés par l'aléa « affaissement – effondrement ». En effet, les écoulements d'eau ont une influence dans le développement des cavités (débouillage de conduits par exemple fragilisant la structure générale). Par ailleurs, les secteurs karstiques sont très vulnérables aux pollutions. Par conséquent, la gestion des eaux doit être réalisée de façon soignée. Toutes les conduites des eaux pluviales ou usées, devront être étanches, leur pose réalisée de façon soignée et inspectée régulièrement, afin de garantir la pérennité des installations et l'absence de désordres géologiques locaux.
- L'écoulement de surface qui ne doit pas (ou peu) être modifié (déplacement de fossés, changement de point de rejet...), l'infiltration des eaux usées et pluviales n'est tolérée qu'en l'absence d'une possibilité de raccordement sur un réseau et, si cette infiltration ne se traduit pas par une augmentation du risque. L'imperméabilisation des sols et la concentration des eaux doit rester limitée. Les techniques de réemploi des eaux pluviales localement sont à privilégier ainsi que l'utilisation de matériaux drainants.
- L'infiltration directe dans des indices avérés (failles, gouffres, dolines, pertes, etc.) reste en principe à proscrire si une solution alternative existe. Si ce n'est le cas, elle sera tolérée pour les petits projets sous les conditions suivantes :
  - le réseau karstique est capable d'absorber la quantité d'eau supplémentaire apportée par le projet ;

- le point d'injection doit se situer à plus de 10 m en aval de toute construction ou aménagement ;
- l'injection est faite obligatoirement dans le substratum rocheux et non dans les terrains de couverture meubles de types éboulis, colluvions, moraines ou autre ;
- l'injection doit se faire progressivement pour ne pas saturer le réseau karstique (présence d'un bassin écreteur correctement dimensionné et isolé du sol) ;
- Le comblement, remblaiement d'indices karstiques (failles, gouffres, dolines, pertes, etc.) est en principe à proscrire même avec des matériaux meubles ou perméables.

Dans chacun des cas ci-dessus, une étude réalisée par un spécialiste en hydrogéologie peut être demandée afin de s'assurer que les projets n'entraîneront pas des conséquences négatives en termes de pollution ou de stabilité des structures géologiques. Pour les aménagements autorisés, il est nécessaire de privilégier leur implantation hors zone d'aléa ou en aléa le plus faible.

Les zones d'aléas affaissements et effondrements sont classées selon trois zones : les zones d'indices avérés (aléa fort), les zones de forte densité d'indices avérés (aléa fort) et les zones de moyenne densité d'indices avérés (aléa faible).

Les zones de susceptibilité à l'aléa affaissement et effondrement sont déterminées d'une part en fonction de la densité des indices tels que : les effondrements, les cavités, les dolines, les grottes, les gouffres, les pertes, les résurgences, les entonnoirs, les avens, les rivières souterraines, les cuvettes et la répartition anormale des lignes de niveaux... et d'autre part de la localisation de formations géologiques sensibles à ce phénomène.

Le croisement de ces données permet de localiser des zones de sensibilité à ce phénomène (par exemple zones de moyenne densité ou de forte densité).



## 2 - Principes supplémentaires en fonction des indices

### 1. Zone d'indices avérés

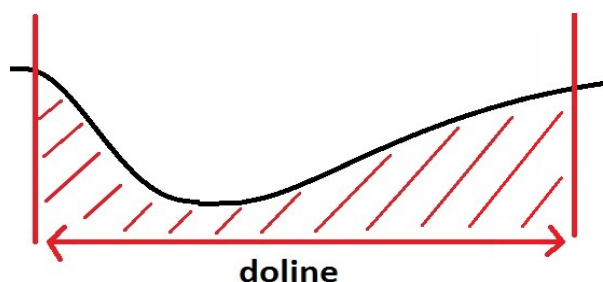
Les dolines et autres indices karstiques (gouffres, pertes...) sont associées à un aléa fort. Elles sont représentées dans l'atlas départemental de manière punctuelle, par exploitation d'informations à grande échelle (carte IGN...). **En réalité, ces indices ont une certaine étendue spatiale**, que seul un examen particulier (étude géologique, hydrogéologique et géotechnique) pourra délimiter précisément.

La **délimitation précise de l'aléa** au droit des dolines, préférentiellement lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, facilitera l'application des principes de prévention définis dans le guide. En l'absence, les études seront effectuées au cas par cas lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Exemple :

sans délimitation des indices karstiques	après délimitation des indices karstiques
 <p>Le projet est-il dans la doline ???</p>	 <p>Le projet <u>est</u> dans la doline (aléa fort)</p>

Il est rappelé que l'aléa fort doit comprendre la totalité de la doline (le fonds et les flancs) :



### Les indices avérés d'affaissement et d'effondrement doivent être protégés de tout(e) :

- ouverture à l'urbanisation,
- nouvelle construction ou reconstruction (bâtiments divers, abris, auvents, piscines, équipements de service public, etc),
- nouveau terrain de camping, caravanning et d'accueil des gens du voyage, ainsi que leurs installations associées,
- extension de bâtiment à proximité de l'indice,
- stations de pompage et de relèvement si une solution alternative existe,
- fosses à lisier, stations de traitements de déchets,
- aménagements avec concentration d'une grande quantité d'eau (risques de départ d'eau),
- infiltration si une solution alternative existe. Une étude géotechnique avec volet hydrogéologique est à produire,
- modification d'écoulement des eaux, comblement ou remblaiement,
- comblement des indices, remblaiement à proximité.

Dans ces zones d'indices avérés et leur environnement proche, l'entretien d'un bâtiment existant est admis. La végétalisation de moins de 2 m de hauteur est accordée. Les projets d'infrastructures (route, chemin de fer) sont admis si impossibilité de l'aménager hors du secteur, avec étude géotechnique et hydrogéologique (rejet des eaux ...).

Enfin, il sera nécessaire d'être vigilant sur les indices qui auraient pu être remblayés par le passé. Ainsi, une analyse des cartes topographiques ou des anciennes photographies aériennes pourra être faite.

### 2. Zone de forte densité d'indices – hors indices avérés

Dans ces zones, les recommandations sont les suivantes :

- Urbanisation : Les zones de forte densité d'indices sont en principe à protéger de toute ouverture importante à l'urbanisation (exemple : création de lotissement, création de zone AU des PLU) – Toutefois des projets pourront être autorisés sous réserve que, préalablement à la définition du projet soit réalisée une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique délimitant de manière précise les zones à risque (emprise d'indices) et fixant les conditions de réalisation des aménagements
- Nouvelles constructions (bâtiments divers, piscines, équipements de service public, etc). Les zones de forte densité d'indices sont en principe à protéger de toutes constructions nouvelles. Des projets pourront être autorisés dans certains cas, sous conditions strictes :
  - préalablement à la définition du projet, réalisation d'une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique (voir Chapitre II-1) délimitant de manière précise les zones à risques et fixant les conditions de réalisation de constructions neuves dans les zones les moins exposées ;
  - réalisation du projet conforme aux préconisations de l'étude géologique, hydrogéologique et géotechnique précitée.
- Reconstruction de bâtiment sinistré : La reconstruction est tolérée si le sinistre n'est pas dû à l'aléa, et à condition de ne pas augmenter les enjeux exposés ou la vulnérabilité ;
- Extension de bâtiment :
  - peuvent être admis : les petites extensions contigues de bâtiment limitées à 1 seul niveau, sans création de logement supplémentaire ou d'augmentation de vulnérabilité, les annexes (auvent, abri de jardin, local technique ..) ne dépassant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et un seul niveau
  - sous réserve de mise en oeuvre des mesures de réduction de vulnérabilité ci-après :
    - purger les éventuelles poches d'argiles ou remblais anciens et substituer par des matériaux calcaires sains et compactés
    - combler les éventuels petits vides, diaclases par des matériaux sains et compactés

- fonder les constructions de manière homogène, de préférence dans le calcaire compact et/ou au minimum à une cote hors gel
  - ceinturer les parties enterrées par un système drainant
  - limiter l'imperméabilisation des sols environnants
  - en cas d'anomalie structurelle importante du sol, prendre l'attache d'un bureau d'études spécialisé.
- Entretien des bâtiments existants : l'entretien est autorisé ;
  - Aménagements avec concentration d'une grande quantité d'eau : Autorisé sous réserve de production d'une étude géotechnique intégrant les conséquences d'une fuite et les modalités de vidange
  - Station de pompage et de relèvement STEP :
    - En règle générale à proscrire ;
    - Admis pour certains projets impossibles à construire hors zone d'aléa ou d'aléa plus faible. Dans ce cas, une étude géotechnique abordant également le volet hydrogéologique est à produire. Dans ce cas, on signalera l'importance de la surveillance régulière d'éventuelles fuites d'eau.
  - Terrains de camping, caravanning et accueil des gens du voyage avec installations associées : Application d'un principe d'inconstructibilité. Toutefois des projets pourront être autorisés sous réserve que, préalablement à la définition du projet soit réalisée une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique délimitant de manière précise les zones à risque (emprise d'indices) et fixant les conditions de réalisation des aménagements
  - Piscine : En règle générale à proscrire. Admis en cas de réalisation d'une étude géotechnique intégrant les conséquences d'une fuite et les modalités de vidange. Une procédure doit conduire à ce que les produits désinfectant soient moins actifs (pas de traitement durant un certain temps avant la vidange). En cas de rejet dans les canalisations, une autorisation du gestionnaire de réseau et/ou de la station d'épuration est à recueillir.
  - Végétalisation : Pas d'interdiction. On applique les recommandations générales de taille (hauteur inférieure à 2 m).
  - Fosse à lisier, stations de traitements de déchets : autorisée, sous réserve de porter une attention particulière à l'étanchéité.
  - Infiltration : non autorisée si une solution alternative existe (admise si accord d'une étude géotechnique avec volet hydrogéologique – étude à produire).
  - Projet d'infrastructure (route, chemin de fer) : admis si impossibilité de l'aménager hors du secteur. Une étude géotechnique et hydrogéologique est à produire (rejet des eaux ...).

### 3. Zone de moyenne densité d'indices

Dans ces zones, les recommandations sont les suivantes :

- Ouverture à l'urbanisation : En principe interdite en l'absence d'étude géotechnique et hydrogéologique.
- Nouvelle construction : Autorisée, en dehors du périmètre de sécurité de l'indice, en veillant à la mise en œuvre des mesures de réduction de la vulnérabilité ci-après :
  - limiter les descentes de charges (éviter les constructions à plusieurs niveaux) afin de réduire les risques de tassements différentiels
  - purger les éventuelles poches d'argiles ou remblais anciens et substituer par des matériaux calcaires sains et compactés
  - combler les éventuels petits vides, diaclases par des matériaux sains et compactés
  - fonder les constructions de manière homogène, de préférence dans le calcaire compact et/ou au minimum à une cote hors gel
  - ceinturer les parties enterrées par un système drainant

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de réception de l'AR: 12/11/2025

025 212505127-2025-07-004-01-DE

Guide de recommandations pour l'instruction du droit des sols en l'absence de PPR MVT - 03/2025

10/21

A G E D I

- limiter l'imperméabilisation des sols environnants
  - en cas d'anomalie structurelle importante du sol, prendre l'attache d'un bureau d'études spécialisé.
- Reconstruction de bâtiment : La reconstruction est autorisée si le sinistre n'est pas dû à l'aléa
- Extension de bâtiment : Autorisée, en dehors du périmètre de sécurité de l'indice, en veillant à la mise en œuvre des mesures de réduction de la vulnérabilité ci-après :
  - limiter les descentes de charges (éviter les constructions à plusieurs niveaux) afin de réduire les risques de tassements différentiels
  - purger les éventuelles poches d'argiles ou remblais anciens et substituer par des matériaux calcaires sains et compactés
  - combler les éventuels petits vides, diaclases par des matériaux sains et compactés
  - fonder les constructions de manière homogène, de préférence dans le calcaire compact et/ou au minimum à une cote hors gel
  - ceinturer les parties enterrées par un système drainant
  - limiter l'imperméabilisation des sols environnants
  - en cas d'anomalie structurelle importante du sol, prendre l'attache d'un bureau d'études spécialisé.
- Entretien des bâtiments existants : autorisé.
- Pompage, relèvement STEP : Admis pour certains projets impossibles à construire hors zone d'aléa ou d'aléa plus faible. Dans ce cas, une étude géotechnique incluant le volet hydrogéologique est à produire. On signalera dans ce cas l'importance de la surveillance régulière d'éventuelles fuites d'eau.
- Aménagements avec concentration d'une grande quantité d'eau : Autorisé sous réserve de production d'une étude géotechnique intégrant les conséquences d'une fuite et les modalités de vidange
- Terrains de camping, caravanning et accueil des gens du voyage avec installations associées : dispositions identiques à celles imposées aux constructions neuves
- Végétalisation : autorisé.
- Aménagements avec concentration d'une grande quantité d'eau, piscine : En règle générale à proscrire. Admis en cas de réalisation d'une étude géotechnique intégrant les conséquences d'une fuite et les modalités de vidange. Une procédure doit conduire à ce que les produits désinfectant soient moins actifs (pas de traitement durant un certain temps avant la vidange). En cas de rejet dans les canalisations, une autorisation du gestionnaire de réseau et/ou de la station d'épuration est à recueillir.
- Fosse à lisier, stations de traitements de déchets : Autorisée, sous réserve de porter une attention particulière à l'étanchéité.
- Infiltration : non autorisée si une solution alternative existe (admis si accord d'une étude géotechnique avec volet hydrogéologique – étude à produire).
- Projet d'infrastructure (route, chemin de fer) : admis si impossibilité de l'aménager hors du secteur. Une étude géotechnique et hydrogéologique est à produire (rejet des eaux ...).



### III Les zones soumises à l'aléa glissement de terrain

Les zones de susceptibilité aux glissements de terrains sont localisables à partir des indices suivants : zones d'éboulis, zones de glissement ancien, zones de soluflexion<sup>1</sup>, croisement de la géologie du sol et des pentes. Les zones d'aléas présentent des niveaux différents, par ordre du plus fort au plus faible :

- Zones de glissement avéré ;
- Aléa très fort : pente supérieure à 21° ;
- Aléa fort : pente comprise entre 14° et 21° ;
- Aléa moyen : pente comprise entre 8° et 14° ;
- Aléa faible : pente inférieure à 8°.

#### **Points d'attention :**

- Les zones de clivage à l'interface entre deux couches, sont un facteur d'instabilité.
- Un terrain, avec une faible pente, actuellement stable peut devenir instable si on a un changement de pente (terrassement, décaissement).
- Définition d'un terrassement dit « important » :
  - La limite est placée à 2 m de hauteur de terrassement car, en cas de glissement de terrain, cette hauteur ne présente pas de danger pour les vies humaines.
  - La limite est placée à 5 m<sup>2</sup> de surface : il s'agit d'une valeur empirique, apportée par le CEREMA, de volume déstabilisant.
- Adapter la construction à la pente :
  - Ne pas créer de pente plus forte que la pente naturelle ;
  - Éviter les talus de hauteur importante (supérieur à 2 mètres) ;
  - Privilégier les constructions en redans et les sous-sols partiels ;
  - Éviter les surcharges de type remblais en tête ou en pied de talus ;
  - Si un déblaiement est nécessaire, ne pas laisser la fouille ouverte longtemps inutilement, réaliser une étude géotechnique de stabilité à court terme (phase travaux) et à long terme (phase finale) ;
  - Remblayer les fouilles avec des matériaux drainant propres immédiatement après la réalisation de la partie enterrée de l'ouvrage ;
  - Considérer la stabilité de l'ensemble du versant, par exemple lorsqu'il y a un autre talus en haut de celui impacté (versant avec des risbermes) ;
  - Ancrer les fondations dans le sol en respectant les cotes hors gel et hors influence du retrait gonflement des argiles.

<sup>1</sup> La soluflexion est la descente, sur un versant, de matériaux boueux ramollis par l'augmentation de leur

teneur en liquide.

## 1 Principes applicables à l'ensemble du chapitre

### Une étude géotechnique portant sur un aléa glissement de terrain comprendra à minima :

- La géométrie des masses en mouvements ou susceptibles de l'être, en précisant la répartition des différentes couches géologiques,
- La vitesse des mouvements actuels en procédant à des levés topographiques et/ou une instrumentation inclinométrique (cas des glissements actifs),
- Les caractéristiques géotechniques des sols en identifiant les paramètres mécaniques des sols (angle de frottement, cohésion),
- La présence de l'eau (localisation, circulation, répartition des pressions interstitielles aux différentes saisons),
- L'évaluation de la stabilité du site,
- Les dispositifs possibles de confortement du terrain en prenant en compte les données du projet et l'évaluation de leurs coûts,
- La prise en compte des contraintes dans le dimensionnement des structures de l'ouvrage,
- La proposition et le dimensionnement du type de fondation à mettre en place et des dispositifs constructifs permettant de pallier à l'aléa.

La réalisation des éléments de mission donnés par la norme NF P 94 500, en respectant leurs enchaînements, devraient permettre de cibler les projets risqués vis-à-vis des aléas géotechniques et pour les projets réalisables de bien prendre en compte la particularité des sols et d'éviter ainsi les risques de sinistres.

Quel que soit le niveau d'aléa, les projets doivent tenir compte des points de vigilance suivants :

- Exécution de terrassements importants (> 2 m de profondeur) :
  - Une étude géotechnique est à produire ;
  - Le projet ne doit pas créer de surpoids en tête de remblai ;
  - Des études sont nécessaires pour des travaux en tête et en pied de talus ;
  - Règles de sécurité à respecter (mise en place d'un blindage par exemple).
- Évacuation des eaux pluviales et usées :
  - Prêter une attention particulière au traitement de l'évacuation des eaux pluviales (ne pas faire varier rapidement la teneur en eau des sols, facteur influençant la stabilité) ;
  - Les conduites doivent être étanches et bien entretenues (vérification et entretien à prévoir) ;
  - Réaliser les travaux à la période de l'année la plus adaptée météorologiquement si cela est possible (temps sec conseillé) ;
  - Prêter une attention particulière à la présence de sources en particulier en tête de talus ;
  - Bien drainer le terrain, aussi bien en bas de talus qu'en haut de celui-ci et penser à mettre en place des drainages provisoires si nécessaire pendant la phase chantier ;
  - Bien dimensionner et positionner l'exutoire de ces drains et leurs entretiens (fréquence, durée de vie des matériaux, possibilité d'accès...) ;
  - Vérifier l'impact de ces déplacements d'eau sur les terrains avoisinants ;
  - L'infiltration des eaux usées et pluviales n'est tolérée qu'en l'absence d'une possibilité de raccordement sur un réseau et, si cette infiltration ne se traduit pas par une augmentation des risques pour le site ou son environnement (à prouver par l'étude géotechnique avec un volet hydrogéologique).

- Défrichement :
  - Le défrichement massif est interdit.
  - L'entretien de la végétation est à faire de façon raisonnée.
- Écoulement de surface et infiltrations directes :
  - Les infiltrations directes sont tolérées en l'absence de possibilité de raccordement. Dans ce cas, une étude hydrogéotechnique est à produire. Le projet ne doit pas augmenter les risques sur le terrain ou les terrains avoisinants.
  - Les écoulements de surface doivent être conservés au maximum.

## 2 Principes supplémentaires en fonction des zones

### 1. Zones de glissement avéré

Les zones de glissement avéré doivent être protégées de toute :

- ouverture à l'urbanisation
- nouvelle construction, y compris pour les très petits projets
- extension de bâtiment
- station de pompage ou de relèvement STEP (risques de départ d'eau)
- piscine (risques de départ d'eau)
- aménagements avec concentration d'une grande quantité d'eau : non (risques de départ d'eau)
- terrains de camping, caravanning et accueil des gens du voyage avec installations associées
- végétalisation (à l'exception des végétaux couvrants favorables au maintien des sols). Point de vigilance : le projet ne doit pas être de nature à faire varier l'hygrométrie des sols et/ou la phase de travaux ne doit pas demander de créer des fosses (facteur déstabilisant).
- infiltration : si une solution alternative existe (dans le cas contraire, étude géotechnique avec volet hydrologique à produire)
- projet d'infrastructure (route, chemin de fer) : admis si impossibilité de l'aménager hors du secteur, avec étude géotechnique et hydrogéologique (rejet des eaux...).

Les reconstructions de bâtiments sont admises sous conditions :

- la destruction n'est pas due à l'aléa ;
- l'absence de sous-sol enterré ;
- le projet ne doit pas augmenter la vulnérabilité ou les enjeux ;

L'entretien des bâtiments existants est autorisé.

•

### 2. Zone d'aléa très fort

Les zones d'aléa très fort doivent être protégées de tout(e) :

- ouverture à l'urbanisation,
- nouvelle construction, y compris pour les très petits projets,
- station de pompage ou de relèvement STEP (risque de départ d'eau),
- piscine (risque de départ d'eau),

- aménagement avec concentration d'une grande quantité d'eau (risque de départ d'eau),
- terrains de camping, caravanning et accueil des gens du voyage avec installations associées,
- végétalisation (à l'exception des végétaux couvrants). Point de vigilance : le projet ne doit pas être de nature à faire varier l'hygrométrie des sols et/ou la phase de travaux ne doit pas demander de créer des fosses (facteur déstabilisant).
- infiltration : si une solution alternative existe (dans le cas contraire, étude géotechnique avec volet hydrologique à produire)
- projet d'infrastructure (route, chemin de fer) : admis si impossibilité de l'aménager hors du secteur, avec étude géotechnique et hydrogéologique (rejet des eaux...).

Les reconstructions de bâtiments sont admises sous conditions :

- la destruction n'est pas due à l'aléa ;
- le projet ne doit pas augmenter la vulnérabilité et les enjeux ;
- le bâtiment doit présenter une faible vulnérabilité (pas faible terrassement : > 2 m de profondeur) ;
- une étude géotechnique intégrant la gestion des eaux est recommandée.

L'extension de bâtiments est admise sous conditions :

- l'extension est limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée par bâtiment ;
- production d'une étude géotechnique intégrant la gestion des eaux ;
- le bâtiment doit présenter une faible vulnérabilité (pas de sous-sol enterré et faible terrassement) ;
- point d'attention : les mesures de prise en compte du risque incluent un surcoût important.

L'entretien des bâtiments existants est autorisé.

### 3. Zone d'aléa fort

Les zones d'aléa fort doivent être protégées de tout(e) :

- station de pompage ou de relèvement STEP (risque de départ d'eau),
- piscine (risque de départ d'eau),
- aménagement avec concentration d'une grande quantité d'eau (risques de départ d'eau) ;
- terrain de camping, caravanning et accueil des gens du voyage avec installations associées.
- végétalisation, en particulier si le projet est de nature à faire varier l'hygrométrie des sols ou si la phase des travaux demande de créer des fosses (à l'exception des végétaux couvrants favorables au maintien des sols).

L'ouverture importante à l'urbanisation (exemple : création de lotissement) en zone d'aléa fort est en principe à proscrire. Dans le cadre d'un PLU, le principe inconstructibilité pourrait être levé à l'appui d'une étude géotechnique (cf. Titre 1- Principes applicables à l'ensemble du chapitre 3)

Les nouvelles constructions sont autorisées, sauf si elles sont possibles hors zone d'aléa ou en zone d'aléa plus faible, :

- sous conditions que le projet soit précédé d'une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique concluant favorablement à la réalisation du projet
- sous conditions que la construction soit de faible vulnérabilité (absence de sous-sol, peu de terrassement) et après production d'une étude géotechnique. Les aménagements pouvant entraîner des concentrations d'eau ne sont pas recommandés.

- Les constructions pour services publics (pylônes, postes de transformation électrique...) sont admis avec production d'une étude et sans occupation permanente.
- À défaut d'étude, seuls les très petits projets sans terrassement sont admis (surface < 10 m²).

Les reconstructions de bâtiments sont admises sous conditions :

- La destruction n'est pas due à l'aléa ;
- Le projet présente une faible vulnérabilité (absence de sous-sol enterré, peu de terrassement) ;
- Le projet doit permettre de réduire la vulnérabilité vis-à-vis de l'aléa ;
- Une étude géotechnique intégrant la gestion des eaux est recommandée.

L'extension de bâtiments est admise si et seulement si le projet est de faible vulnérabilité (absence de sous-sol enterré et peu de terrassement). Une étude géotechnique reste vivement recommandée.

- Si le pétitionnaire fournit une étude géotechnique, il n'y a pas de limitation en surface constructible ;
- En l'absence d'étude, l'extension est limitée à 20 m² d'emprise au sol **ET** le terrassement doit être inférieur à 2 m de hauteur **ET** la gestion des eaux est à étudier **ET** le projet doit respecter les bonnes pratiques du présent guide.

L'entretien des bâtiments existants est autorisé.

Les infiltrations : si possible, préférer une solution alternative. Dans le cas contraire, étude géotechnique avec volet hydrogéologique à produire.

Les projets d'infrastructure (route, chemin de fer) sont admis si impossibilité de l'aménager hors du secteur, avec étude géotechnique et hydrogéologique (rejet des eaux ...).

#### 4. Zone d'aléa moyen

Dans ces zones, les recommandations sont les suivantes :

- Ouverture à l'urbanisation : Les zones d'aléa moyens peuvent être ouvertes à l'urbanisation sous réserve des études géologiques, géotechniques et hydrogéologiques soient réalisées et concluent favorablement à la réalisation du projet.
- Nouvelle construction et extension de bâtiments, sont autorisés sous conditions :
  - Tous les projets si une étude géotechnique démontrant leur faisabilité est réalisée.
  - Les projets de faible vulnérabilité (absence de sous-sol enterré) avec une hauteur de terrassement inférieure à 2 m. La gestion des eaux est à étudier. Le projet doit respecter les bonnes pratiques du présent document. Une étude géotechnique reste vivement conseillée.
  - Les très petits projets (surface inférieure à 10 m²) sans terrassement et non habitables sont admis sans étude.
- Reconstruction de bâtiment : La reconstruction est autorisée si la destruction n'est pas due à l'aléa. Une étude géotechnique est vivement recommandée. À défaut : respecter les préconisations générales (voir page 12) + rechercher à diminuer la vulnérabilité (peu de terrassement et absence de sous-sol enterré). Il est nécessaire d'étudier la gestion des eaux.
- Les constructions pour services publics (pylônes, postes de transformation électrique...) sont admis avec production d'une étude et sans occupation permanente ;
- L'entretien des bâtiments existants est autorisé ;

- Station de pompage ou de relèvement STEP : les projets ne sont admis qu'en l'absence d'alternative d'implantation hors zone d'aléa ou en aléa plus faible. Une étude géotechnique est à produire.
- Les aménagements avec concentration d'une grande quantité d'eau sont à proscrire, sauf en cas de réalisation d'une étude géotechnique et d'examen des conséquences d'une fuite. Point de vigilance : la vidange doit être réalisée hors de la pente pour ne pas déstabiliser les sols.
- Piscine : Les piscines sont en principe à proscrire, sauf en cas de réalisation d'une étude géotechnique et d'examen des conséquences d'une fuite. Point de vigilance : la vidange doit être réalisée hors de la pente pour ne pas déstabiliser les sols. Une procédure doit conduire à ce que les produits désinfectant soient moins actifs (pas de traitement durant un certain temps avant la vidange) . En cas de rejet dans les canalisations, une autorisation du gestionnaire de réseau et/ou de la station d'épuration est à recueillir.
- Terrains de camping, caravanning et accueil des gens du voyage avec installations associées :
  - Les nouveaux projets sont en règle générale à proscrire.
  - Pour les campings existants, les nouveaux locaux sont soumis aux recommandations des nouvelles constructions.
- Végétalisation : Non admise si le projet est de nature à faire varier l'hygrométrie des sols (à l'exception des végétaux couvrants favorables au maintien des sols).
- Les projets d'infrastructure (route, chemin de fer) sont admis si impossibilité de l'aménager hors du secteur, avec étude géotechnique et hydrogéologique (rejet des eaux ...).

## 5. Zone d'aléa faible

Pour tous les projets une étude géotechnique est recommandée ou, à défaut, on insistera sur le respect des bonnes pratiques (voir page 12).

## IV Les zones soumises à l'aléa éboulement et chutes de blocs

Les zones de susceptibilité à l'aléa éboulement et chutes de blocs sont localisables à partir des indices suivants : zones d'éboulements avérés, secteurs de falaises.

### 1 Principes applicables à l'ensemble du chapitre

Quel que soit le niveau d'aléa, les projets doivent tenir compte des points de vigilance suivants :

- la gestion des eaux usées et de ruissellement des nouveaux projets, en particulier en milieu karstique (l'apport d'eau en amont de la falaise favorise son érosion),
- la gestion de la végétation, en prévoyant un débroussaillage régulier de la falaise afin de ne pas amplifier la déstabilisation des blocs par les racines et en végétalisant le pied de talus si cela est possible afin de retenir les petits blocs. Ne pas faire de plantations nécessitant des interventions humaines fréquentes en pied de talus.
- La présence d'un ouvrage de protection ne permet pas de se soustraire à l'étude de faisabilité liée à un projet d'aménagement.

#### **Une étude de faisabilité face à l'aléa éboulement ou chute de blocs comprendra a minima :**

- *Un diagnostic de la falaise relevant les indices d'instabilité, les crevasses, la stratification, les fracturations, leurs orientations ainsi que leurs densités,*
- *Les données caractéristiques de l'environnement : topographie, présence d'eau éventuelle, pente, présence de zone d'éboulis ou de pierriers ;*
- *Une étude trajectographique ou à dire d'expert (en cas de faibles volumes susceptibles de s'ébouler, de la pente de la zone en pied de falaise et d'éventuels d'obstacles\* entre la falaise et le projet). En cas d'étude trajectométrique, celle-ci devra être réalisée selon la méthode MEZAP du BRGM. Dans les deux cas l'étude comprendra une cartographie des aléas possiblement mis à jour ;*
- *Des préconisations en matière de dispositifs adaptés à la réduction de la vulnérabilité :*
  - *Adapter l'affectation des espaces intérieurs du logement en limitant les pièces à vivre côté façade exposée,*
  - *Adapter l'utilisation de l'espace extérieur du logement (terrasse contre la paroi extérieure à l'abri des chutes de pierres ou de blocs),*
  - *Éviter les ouvertures du côté de face exposée,*
  - *Gérer la végétation et prévoir un entretien régulier.*
- *La proposition et le dimensionnement du projet par lui-même et des ouvrages de protection à mettre en œuvre pour limiter la vulnérabilité du projet à un événement.*

\* peuvent être considérés comme obstacles (soumis à l'appréciation de l'expert) :

- les pistes carrossables et routes ;
- les constructions existantes ;
- les rivières d'importance suffisante pour arrêter les blocs ;

Les espaces boisés ne sont pas considérés comme des obstacles.

L'étude de faisabilité peut être réalisée à l'échelle parcellaire ou à l'échelle communale pour préciser localement l'aléa éboulement rocheux. Les conclusions des études de faisabilité engagent la responsabilité du bureau d'étude qui les rédige. Le service ERNF de la DDT ne réalisera pas d'avis ni de validation de ces études. Ces études seront à communiquer par le service ADS au service ERNF qui se chargera d'en conserver un archivage et une mise à jour annuelle des aléas de l'atlas.

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de réception de l'AR: 12/11/2025

025 212505127-2025-07-004-01-DE  
Guide de recommandations pour l'instruction du droit des sols en l'absence de PPR MVT - 03/2025

AGEDI

18/21

## 2 Zone d'aléa avéré ou à risque fort selon atlas départemental

Dans ces zones d'aléas forts, les recommandations sont les suivantes :

- ouverture importante à l'urbanisation (ex : lotissement, zone AU PLU) : à proscrire dans les secteurs touchés par ce phénomène sauf si une étude de faisabilité allant jusqu'au stade « projet » concluant à une mise à jour du niveau d'aléa à un niveau nul est réalisée, en intégrant le surcoût des dispositions techniques nécessaires (l'étude peut être menée à l'échelle communale ou sur un groupement de parcelles ou au cas par cas).
- Nouvelle construction : non admise sauf si une étude de faisabilité allant jusqu'au stade « projet » concluant à une mise à jour du niveau d'aléa à un niveau nul est réalisée, en intégrant le surcoût des dispositions techniques nécessaires (l'étude peut être menée à l'échelle communale ou sur un groupement de parcelles ou au cas par cas).
- Reconstruction de bâtiment :
  - la reconstruction à l'identique est autorisée (si la destruction n'est pas due à ce phénomène) l'étude bien qu'optionnelle reste vivement recommandée.
  - pour une construction différente de la construction originale (**le projet ne doit pas augmenter la vulnérabilité et les enjeux**) : non admise sauf avec étude de faisabilité allant jusqu'au stade « projet » concluant à une mise à jour du niveau d'aléa à un niveau faible, en intégrant le surcoût des dispositions techniques nécessaires reconstruction
- Extension de bâtiment // annexes : La sensibilité du projet dépend nécessairement de l'exposition de l'extension à la falaise génératrice des blocs.
  - Annexe sans présence humaine : admise ;
  - Extension : admise sans limitation de surface sous réserve de la réalisation d'une étude de faisabilité allant jusqu'au stade « projet » concluant à une mise à jour du niveau d'aléa à un niveau faible, en intégrant le surcoût des dispositions techniques nécessaires.
  - Cas des façades non exposées à la falaise sans surélévation: sans étude, les extensions limitées à 20 m<sup>2</sup> sont réalisables sans augmentation de la vulnérabilité (pas de logement supplémentaire par exemple) ;
- Station de pompage ou de relèvement STEP : Les projets ne sont admis qu'en l'absence d'alternative d'implantation hors zone d'aléa et doivent faire la démonstration de l'intérêt général. Une étude de faisabilité du projet est à produire. Note : La zone d'accès au projet doit également être protégée de l'aléa.
- Terrains de camping, caravanning et accueil des gens du voyage avec installations associées :
  - Interdits sauf si étude jusqu'au stade « projet » concluant à une mise à jour du niveau d'aléa à un niveau faible
- Végétalisation :
  - En pied de talus ou de falaise il ne faut pas faire de plantation nécessitant des interventions humaines fréquentes.
  - En revanche, la végétalisation de pied de talus est encouragée pour retenir les blocs d'une zone d'éboulement.
- Piscine : peuvent être admises, sous réserve qu'une étude de faisabilité allant jusqu'au stade « projet » concluant à une mise à jour du niveau d'aléa à un niveau faible soit réalisée, en intégrant le surcoût des dispositions techniques nécessaires,
- L'entretien des bâtiments existants est autorisé.

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de réception de l'AR: 12/11/2025

025 212505127-2025-07-004-01-DE

Guide de recommandations pour l'instruction du droit des sols en l'absence de PPR MVT - 03/2025

19/21

A G E D I



- Construction de murs et ouvrages de protection contre les chutes de blocs : admis sous réserve qu'une étude justifie leur dimensionnement. La construction d'un ouvrage de protection ne permet pas de se soustraire à l'étude de faisabilité liée à un projet d'aménagement.

### 3/Zone d'aléa moyen selon atlas départemental

- ouverture importante à l'urbanisation (ex : lotissement, zone AU PLU) : à proscrire dans les secteurs touchés par ce phénomène sauf si une étude de faisabilité allant jusqu'au stade « projet » concluant à une mise à jour du niveau d'aléa à un niveau nul est réalisée, en intégrant le surcoût des dispositions techniques nécessaires (l'étude peut être menée à l'échelle communale ou sur un groupement de parcelles ou au cas par cas).
- Nouvelle construction : non admise sauf si une étude de faisabilité allant jusqu'au stade « projet » concluant à une mise à jour du niveau d'aléa à un niveau nul est réalisée, en intégrant le surcoût des dispositions techniques nécessaires (l'étude peut être menée à l'échelle communale ou sur un groupement de parcelles ou au cas par cas)..
- Reconstruction de bâtiment :
  - la reconstruction à l'identique est autorisée (si la destruction n'est pas due à ce phénomène) l'étude bien qu'optionnelle reste vivement recommandée.
  - pour une construction différente de la construction originale (**le projet ne doit pas augmenter la vulnérabilité et les enjeux**) : non admise sauf avec étude de faisabilité allant jusqu'au stade « projet » concluant à une mise à jour du niveau d'aléa à un niveau faible, en intégrant le surcoût des dispositions techniques nécessaires reconstruction
- Extension de bâtiment // annexes : La sensibilité du projet dépend nécessairement de l'exposition de l'extension à la falaise génératrice des blocs.
  - Annexe sans présence humaine : admise ;
  - Extension : admise sans limitation de surface sous réserve de la réalisation d'une étude de faisabilité allant jusqu'au stade « projet » concluant à une mise à jour du niveau d'aléa à un niveau faible, en intégrant le surcoût des dispositions techniques nécessaires.
  - Cas des façades non exposées à la falaise sans surélévation: sans étude, les extensions sont réalisables sans augmentation de la vulnérabilité (pas de logement supplémentaire par exemple) ;
- Station de pompage ou de relèvement STEP : Les projets ne sont admis qu'en l'absence d'alternative d'implantation hors zone d'aléa et doivent faire la démonstration de l'intérêt général. Une étude de faisabilité du projet est à produire. Note : La zone d'accès au projet doit également être protégée de l'aléa.
- Terrains de camping, caravanning et accueil des gens du voyage avec installations associées :
  - interdits sauf si étude jusqu'au stade « projet » concluant à une mise à jour du niveau d'aléa à un niveau faible.
- Végétalisation :
  - En pied de talus, il ne faut pas faire de plantation nécessitant des interventions humaines fréquentes.
  - En revanche, la végétalisation de pied de talus est encouragée pour retenir les blocs d'une zone d'éboulement.

- Piscine :
  - peuvent être admises côté falaise, sous réserve qu'une étude de faisabilité allant jusqu'au stade « projet » conduisant à une mise à jour du niveau d'aléa à un niveau faible soit réalisée, en intégrant le surcoût des dispositions techniques nécessaires,
  - admises côté opposé à la falaise.
- Construction de murs et ouvrages de protection contre les chutes de blocs : admis sous réserve qu'une étude justifie leur dimensionnement. La construction d'un ouvrage de protection ne permet pas de se soustraire à l'étude de faisabilité liée à un projet d'aménagement.

#### **4/Zone d'aléa faible selon atlas départemental**

- ouverture importante à l'urbanisation (ex : lotissement, zone AU PLU) : admis sous réserve d'une étude de faisabilité allant jusqu'au stade « projet » conduisant à une mise à jour du niveau d'aléa à un niveau nul est réalisée, en intégrant le surcoût des dispositions techniques nécessaires (l'étude peut être menée à l'échelle communale ou sur un groupement de parcelles ou au cas par cas).
- Nouvelle construction : admis sous réserve d'une étude de faisabilité allant jusqu'au stade « projet » conduisant à une mise à jour du niveau d'aléa à un niveau nul est réalisée, en intégrant le surcoût des dispositions techniques nécessaires (l'étude peut être menée à l'échelle communale ou sur un groupement de parcelles ou au cas par cas).
- Reconstruction de bâtiment : admise, (si la destruction n'est pas due à ce phénomène). Le projet ne doit pas augmenter la vulnérabilité et les enjeux.
- Extension de bâtiment // annexes : admis l'étude reste recommandée, et favoriser les aménagements côté opposé à la falaise.
- L'entretien des bâtiments existants est autorisé
- Terrains de camping, caravanning et accueil des gens du voyage avec installations associées : admis sous réserve d'une étude de faisabilité allant jusqu'au stade « projet » concluante est réalisée, en intégrant le surcoût des dispositions techniques nécessaires
- piscine : autorisé, l'étude de faisabilité reste recommandée.

## **V Annexes**

Annexe 1 : Tableaux de synthèse des recommandations

Le code couleur ci-dessous est une aide à la lecture du tableau :

**Interdit**

**Admis sous réserve ....**

**Autorisé**

Zones soumises aux phénomènes d’affaissement et d’effondrement								
Atlas départemental à consulter sur le site Internet du département du Doubs à la rubrique Politiques Publiques / Sécurité et protection de la population / Risques majeurs /Cartographie https://www.doubs.gouv.fr/								
Aléa affaissement / effondrement	Ouverture à l’urbanisation (1)	Nouvelles constructions	Reconstruction de bâtiment	Extension bâtiment // annexes	Entretien des bâtiments existants	Terrains camping caravanning et accueils gens du voyage avec installations associées	Piscine, projet avec Concentration d’eau	Fosse à lisier, stations de traitements de déchets, lixiviat
Indices avérés (ensemble de l’emprise délimitée lors de l’étude)	Interdit	Interdit	pas concerné – puisque indice avéré	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit
Aléa Fort Forte densité d’indices avérés	Application d’un principe d’inconstructibilité Toutefois des projets pourront être autorisés sous réserve que, préalablement à la définition du projet soit réalisée une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique (chapitre II-1 du guide) délimitant de manière précise les zones à risque (emprise d’indices) et fixant les conditions de réalisation des constructions neuves dans les zones les moins exposées → réalisation des projets conformément aux préconisations de l’étude précitée	Application d’un principe d’inconstructibilité. Toutefois des projets pourront être autorisés sous réserve que, préalablement à la définition du projet soit réalisée une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique (chapitre II-1 du guide) délimitant de manière précise les zones à risque (emprise d’indices) et fixant les conditions de réalisation des constructions neuves dans les zones les moins exposées → réalisation des projets conformément aux préconisations de l’étude précitée	Autorisé sous conditions : Le sinistre n’est pas dû à l’aléa. Pas augmentation des enjeux ou de la vulnérabilité.	Autorisé sous conditions : - petite extension contigue au bâtiment limitée à 1 seul niveau, sans création de logement supplémentaire ou d’augmentation de vulnérabilité ; - petits locaux ne dépassant pas 20 m². → <b>rappel des mesures de réduction de vulnérabilité (chapitre II-2)</b>  <b>Les projets ne répondant pas à ces critères doivent être considérés comme des nouvelles constructions</b>		Application d’un principe d’inconstructibilité Toutefois des projets pourront être autorisés sous réserve que, préalablement à la définition du projet soit réalisée une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique délimitant de manière précise les zones à risque (emprise d’indices) et fixant les conditions de réalisation des aménagements	Admis sous réserve de production d’une étude géotechnique intégrant les conséquences d’une fuite et les modalités de vidange	Autorisé sous réserve de porter une attention particulière à l’étanchéité
Aléa faible Moyenne densité d’indices avérés	Application d’un principe d’inconstructibilité Toutefois des projets pourront être autorisés sous réserve que, préalablement à la définition du projet soit réalisée une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique délimitant de manière précise les zones à risque (emprise d’indices) et fixant les conditions de réalisation des aménagements	Autorisé (uniquement en dehors de l’emprise d’un indice) Sous réserve que les projets mettent en œuvre les mesures de réduction de vulnérabilité en zone à risque d’affaissement/effondrement visées au chapitre II-3 du guide	Autorisé sous conditions que le sinistre n’est pas dû à l’aléa.	Même traitement que les nouvelles constructions		idem nouvelles constructions		

(1) : ouverture à l’urbanisation = pour les PLU approuvés après janvier 2023 toutes zones AU concernées par le phénomène – pour les PA dont l’emprise n’a pas fait l’objet d’une étude dans le cadre d’un PLU ou CC

**Une étude géotechnique portant sur un aléa affaissement et effondrement de terrain comprendra à minima :**

- Une étude historique poussée de la zone afin de mettre en évidence les différents aléas ayant déjà impacté le secteur ainsi que les dates et méthodes d’exploitation dans le cas des carrières souterraines ;

- Le positionnement des cavités potentielles ainsi que les directions et les sens de circulation des eaux souterraines entre le projet et les exutoires (bien au-delà de la zone d’emprise du futur aménagement) ;

- La prise en compte de l’impact de l’aménagement sur les constructions existantes se situant au-dessus des circulations souterraines (en sachant que les circulations souterraines seront potentiellement modifiées par le projet) ;

- L’examen de la structure géologique, hydrologique et géotechnique du sous-sol pour estimer les potentialités d’aménagement et rechercher les anomalies structurales éventuelles ainsi que les cavités potentielles. Le choix de la profondeur et du nombre de forages devront se faire en fonction du projet et de la géométrie attendue des cavités afin de gérer au mieux le risque d’effondrement ;

- La faisabilité géotechnique du projet y compris des aménagements de gestion des eaux (réseaux, bassins, ...).

La réalisation des éléments de mission donnés par la norme NF P 94 500, en respectant leurs enchaînements, devraient permettre de cibler les projets risqués vis-à-vis des aléas géotechniques et pour les projets réalisables de prendre en compte, dans la conception et la vie de l’ouvrage, la particularité des sols et d’éviter ainsi les sinistres.

**L’étude doit prouver que le projet n’a pas d’impact préjudiciable sur les personnes, les biens (existants ou projetés) et les milieux (terrains, eaux) et que les milieux n’impacteront en aucune façon le projet.**

- Mesures de réduction de vulnérabilité :**  
p.m. chapitre II-2 (extrait) :
- Mesures de réduction de la vulnérabilité :
    - limiter les descentes de charges (éviter les constructions à plusieurs niveaux) afin de réduire les risques de tassements différentiels
    - purger les éventuelles poches d’argiles ou remblais anciens et substituer par des matériaux calcaires sains et compactés
    - combler les éventuels petits vides, diaclases par des matériaux sains et compactés
    - fonder les constructions de manière homogène, de préférence dans le calcaire compact et/ou au minimum à une cote hors gel
    - ceinturer les parties enterrées par un système drainant
    - limiter l’imperméabilisation des sols environnants
    - en cas d’anomalie structurelle importante du sol, prendre l’attache d’un bureau d’études spécialisé

Zones soumises aux phénomènes de glissement de terrains								
Atlas départemental à consulter sur le site Internet du département du Doubs à la rubrique Politiques Publiques / Sécurité et protection de la population / Risques majeurs /Cartographie <a href="https://www.doubs.gouv.fr/">https://www.doubs.gouv.fr/</a>								
Aléa glissement	Ouverture à l'urbanisation (1)	Nouvelles constructions	Reconstruction de bâtiment	Extension bâtiment // Annexe	Entretien des bâtiments existants	Terrains camping caravaning et accueils gens du voyage avec installations associées	Piscine, projet avec concentra-tion d'eau	Fosse à lisier, stations de traitements de déchets, lixiviat
Zone de glissement avéré	Interdit	Interdit	Autorisé sous conditions : Le sinistre n'est pas dû à l'aléa. Pas augmentation des enjeux ou de la vulnérabilité.	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit
Zone aléa très fort (pente supérieure à 21°)	Interdit	Interdit y compris pour les très petits projets	Autorisé sous conditions : Le sinistre n'est pas dû à l'aléa. Pas augmentation des enjeux ou de la vulnérabilité.	Interdit sauf si production d'une étude. Extension limitée à 20 m² d'emprise au sol cumulés par bâtiment.Gestion des eaux à étudier.Attention, les mesures de prise en compte du risque incluent un surcoût important.		Interdit	Interdit	Interdit
Aléa fort	Interdit sauf si production d'une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique (avec conclusion favorable) lors de l'ouverture à l'urbanisation dans un PLU ou au moment de la demande de Permis d'aménager (si PLU déjà approuvé)	Interdit sauf : si production d'une étude géotechnique, pour une construction de faible vulnérabilité (absence de sous-sol et peu de terrassements) et dont les aménagements n'entraînent pas de concentration d'eau.  Les constructions pour services publics (pylônes, postes de transformation électrique...) admis avec production d'une étude et sans occupation permanente.  A défaut d'étude géotechnique, seuls les très petits projets sont admis (surface < 10 m²) sans terrassement.	Autorisé sous conditions que le sinistre n'est pas dû à l'aléa.	Autorisé sous conditions : Oui sans augmentation de la vulnérabilité. L'étude géotechnique reste vivement recommandée. Si étude → pas de limitation en surface constructible. En l'absence d'étude → Extension limitée à 20m² d'emprise au sol + Terrassement < 2m +Gestion des eaux à étudier + Respect des bonnes pratiques		Interdit	Interdit	Interdit sauf en cas de réalisation d'une étude géotechnique et d'examen des conséquences d'une fuite. Point de vigilance : attention paticulère pour l'étanchéité
Aléa moyen	Interdit sauf si production d'une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique avec conclusion favorable à l'aménagement.  En l'absence d'étude les terrassement doivent être inférieurs à 2 m et respecter les points d'attention indiqués au chapitre III du guide départemental	<b>Interdit sauf si production d'une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique</b> avec conclusion favorable à l'aménagement.  En l'absence d'étude les terrassement doivent être inférieurs à 2 m et respecter les bonnes pratiques indiquées au chapitre III du guide départemental	Autorisé sous conditions que le sinistre n'est pas dû à l'aléa.	Autorisé sous conditions :Oui si réalisation d'une étude géotechnique Ou si projet de faible vulnérabilité cf. nouvelles constructions		Interdit sauf si production d'une étude géologique, hydrogéologique et géotechnique avec conclusion favorable à l'aménagement.  En l'absence d'étude les terrassements doivent être inférieurs à 2 m et respecter les points d'attention indiqués au chapitre III du guide départemental	Interdit sauf en cas de réalisation d'une étude géotechnique et d'examen des conséquences d'une fuite. Point de vigilance : la vidange doit être réalisée hors de la pente pour ne pas déstabiliser les sols.	
Aléa faible	Pour tous les projets une étude est recommandée ou à défaut respect des bonnes pratiques (chapitre III du guide départemental)							

(1) : ouverture à l'urbanisation = pour les PLU approuvés après janvier 2023 toutes zones AU concernées par le phénomène – pour les PA dont l'emprise n'a pas fait l'objet d'une étude dans le cadre d'un PLU ou CC

Attendus de l'étude géologique (extrait chapitre III)

Rappel « bonnes pratiques » - Extrait Chapitre III du guide départemental

Une étude géotechnique portant sur un aléa glissement de terrain comprendra à minima :

- La géométrie des masses en mouvements ou susceptibles de l'être, en précisant la répartition des différentes couches géologiques,
- La vitesse des mouvements actuels en procédant à des levés topographiques et/ou une instrumentation inclinométrique (cas des glissements actifs),
- Les caractéristiques géotechniques des sols en identifiant les paramètres mécaniques des sols (angle de frottement, cohésion),
- La présence de l'eau (localisation, circulation, répartition des pressions interstitielles aux différentes saisons),
- L'évaluation de la stabilité du site,
- Les dispositifs possibles de confortement du terrain en prenant en compte les données du projet et l'évaluation de leurs coûts,
- La prise en compte des contraintes dans le dimensionnement des structures de l'ouvrage,
- La proposition et le dimensionnement du type de fondation à mettre en place et des dispositifs constructifs permettant de pallier à l'aléa.

La réalisation des éléments de mission donnés par la norme NF P 94 500, en respectant leurs enchaînements, devraient permettre de cibler les projets risqués vis-à-vis des aléas géotechniques et pour les projets réalisables de bien prendre en compte la particularité des sols et d'éviter ainsi les risques de sinistres.

Points d'attention :

- Les zones de clivage à l'interface entre deux couches, sont un facteur d'instabilité.
- Un terrain, avec une faible pente, actuellement stable peut devenir instable si on a un changement de pente (terrassement, décaissement).
- Définition d'un terrassement dit « important » :
  - La limite est placée à 2 m de hauteur de terrassement car, en cas de glissement de terrain, cette hauteur ne présente pas de danger pour les vies humaines.
  - La limite est placée à 5 m² de surface : il s'agit d'une valeur empirique, apportée par le CEREMA, de volume déstabilisant.
- Adapter la construction à la pente :
  - Ne pas créer de pente plus forte que la pente naturelle ;
  - Éviter les talus de hauteur importante (supérieur à 2 mètres) ;
  - Privilégier les constructions en redans et les sous-sols partiels ;
  - Éviter les surcharges de type remblais en tête ou en pied de talus ;
  - Si un déblaiement est nécessaire, ne pas laisser la fouille ouverte longtemps inutilement, réaliser une étude géotechnique de stabilité à court terme (phase travaux) et à long terme (phase finale) ;
  - Remblayer les fouilles avec des matériaux drainant propres immédiatement après la réalisation de la partie enterrée de l'ouvrage ;
  - Considérer la stabilité de l'ensemble du versant, par exemple lorsqu'il y a un autre talus en haut de celui impacté (versant avec des risbermes) ;
  - Ancrer les fondations dans le sol en respectant les cotes hors gel et hors influence du retrait gonflement des argiles.

Date de transmission de l'acte: 12/11/2025

Date de reception de l'AR: 12/11/2025

025-212505127-2025\_07\_004\_01-DE

A G E D I



Zones soumises à l'aléa chutes de blocs								
Atlas départemental à consulter sur le site Internet du département du Doubs à la rubrique Politiques Publiques / Sécurité et protection de la population / Risques majeurs /Cartographie <a href="https://www.doubs.gouv.fr/">https://www.doubs.gouv.fr/</a>								
Aléa chutes de blocs	Ouverture à l'urbanisation	Nouvelles constructions	Reconstruction de bâtiment	Extension bâtiment // Annexes	Entretien des bâtiments existants	Terrains camping caravaning et accueils gens du voyage avec installations associées	Piscine, projet avec Concentration d'eau	Pompage relèvement STEP
Fort	Interdit sauf si réalisation d'une étude de faisabilité concluante	Interdit sauf si réalisation d'une étude de faisabilité concluante	Admis sauf si l'aléa est à l'origine du sinistre : - Si reconstruction à l'identique sans augmentation de la vulnérabilité, l'étude de faisabilité est fortement recommandée.  - Si reconstruction non conforme à l'identique (sans augmentation de la vulnérabilité et des enjeux), réalisation d'une étude de faisabilité concluante obligatoire	Admis : - Annexe sans présence humaine pas de limite de surface - Extension : Si étude → pas de limitation en surface constructible. En l'absence d'étude → Extension limitée à 20m² d'emprise au sol côté opposé à la falaise	Autorisé	Interdit sauf si réalisation d'une étude de faisabilité concluante	Admis sous réserve de réalisation d'une étude de faisabilité concluante	admis seulement si : - absence d'alternative hors zone soumise aux phénomènes ou de moindre exposition - démonstration de l'intérêt général - réalisation d'une étude de faisabilité concluante
Moyen	Interdit sauf si réalisation d'une étude de faisabilité concluante	Interdit sauf si réalisation d'une étude de faisabilité concluante	Admis sauf si l'aléa est à l'origine du sinistre : - Si reconstruction à l'identique sans augmentation de la vulnérabilité, l'étude de faisabilité est fortement recommandée.  - Si reconstruction non conforme à l'identique (sans augmentation de la vulnérabilité et des enjeux), réalisation d'une étude de faisabilité concluante obligatoire	Admis : - Extension sans limite de surface si étude. - Abri sans présence humaine. - Extension sans surélévation, sans limite de surface, et sans étude, côté opposé à la falaise.(2)	Autorisé	Interdit sauf si réalisation d'une étude de faisabilité concluante	Admis :(2) - Côté falaise, si étude. - Coté opposé à la falaise	Admis : (2) - Côté falaise, si étude. - Coté opposé à la falaise
Faible	Admis sous réserve de la réalisation d'une étude de faisabilité concluante	Admis sous réserve de la réalisation d'une étude de faisabilité concluante	Autorisé (sans augmentation de la vulnérabilité et des enjeux)  Sauf si l'aléa est à l'origine du sinistre	Admis - étude recommandée et favoriser les extensions/annexes côté opposé à la falaise (2)	Autorisé	Admis sous réserve de la réalisation d'une étude de faisabilité concluante	Autorisé	Autorisé

(1) : ouverture à l'urbanisation = pour les PLU approuvés après janvier 2023 toutes zones AU concernées par le phénomène – pour les PA dont l'emprise n'a pas fait l'objet d'une étude dans le cadre d'un PLU ou CC

Extrait du guide départemental :  
Chapitre 1 de IV Les zones soumises à l'aléa éboulement et chutes de blocs

**Une étude de faisabilité face à l'aléa éboulement ou chute de blocs comprendra a minima :**

- Un diagnostic de la falaise relevant les indices d'instabilité, les crevasses, la stratification, les fracturations, leurs orientations ainsi que leurs densités,
- Les données caractéristiques de l'environnement : topographie, présence d'eau éventuelle, pente, présence de zone d'éboulis ou de pierriers ;
- Une étude trajectographique ou à dire d'expert (en cas de faibles volumes susceptibles de s'écrouler, de la pente de la zone en pied de falaise et d'éventuels d'obstacles\* entre la falaise et le projet). En cas d'étude trajectométrique, celle-ci devra être réalisée selon la méthode MEZAP du BRGM. Dans les deux cas l'étude comprendra une cartographie des aléas possiblement mis à jour ;
- Des préconisations en matière de dispositifs adaptés à la réduction de la vulnérabilité :
  - Adapter l'affectation des espaces intérieurs du logement en limitant les pièces à vivre côté façade exposée,
  - Adapter l'utilisation de l'espace extérieur du logement (terrasse contre la paroi extérieure à l'abri des chutes de pierres ou de blocs),
  - Éviter les ouvertures du côté de face exposée,
  - Gérer la végétation et prévoir un entretien régulier.
- La proposition et le dimensionnement du projet par lui-même et des ouvrages de protection à mettre en œuvre pour limiter la vulnérabilité du projet à un événement.

\* peuvent être considérés comme obstacles (soumis à appréciation de l'expert) :  
- les pistes carrossables et routes ;  
- les constructions existantes ;  
- les rivières d'importance suffisante pour arrêter les blocs ;

Les espaces boisés ne sont pas considérés comme des obstacles.

L'étude de faisabilité pourra être réalisée à l'échelle parcellaire ou à l'échelle communale pour préciser localement l'aléa éboulement rocheux. Les conclusions des études de faisabilité engagent la responsabilité du bureau d'étude qui les rédige. Le service ERNF de la DDT 24 ne peut pas d'avis ni de validation de ces études. Ces études seront à communiquer par le service ADS au service ERNF qui se chargera d'en conserver un archivage et une mise à jour annuelle des aléas de l'Atlas.

Points de vigilance pour tous secteurs :

Quel que soit le niveau d'aléa, les projets doivent tenir compte des points de vigilance suivants :

- la gestion des eaux usées et de ruissellement des nouveaux projets, en particulier en milieu karstique (l'apport d'eau en amont de la falaise favorise son érosion) ;
- la gestion de la végétation, en prévoyant un débroussaillage régulier de la falaise afin de ne pas amplifier la déstabilisation des blocs par les racines et en végétalisant le pied de talus si cela est possible afin de retenir les petits blocs. Ne pas faire de plantations nécessitant des interventions humaines fréquentes en pied de talus ;
- la présence d'un ouvrage de protection ne permet pas de se soustraire à l'étude de faisabilité liée à un projet d'aménagement.

(2) :

