

RÈGLEMENT ÉCRIT



Vu pour être annexé
à la délibération du
Conseil
communautaire du
26/02/2026

Signature du Président et cachet

Approbation

27/06/2024

Modification simplifiée n°1

26/02/2026

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
Guide de lecture et d'interprétation du règlement	4
Présentation du PLUi-H	4
Division du territoire par zones	5
Composition du règlement de zone	6
Mise en œuvre et application du règlement	6
Dispositions générales	7
Champ d'application du PLUi-H	7
Portée du règlement à l'égard d'autres législations relevant de l'occupation du sol.....	8
Adaptations mineures	9
Risques et nuisances	9
Dispositions relatives à la préservation du paysage, du patrimoine et de l'environnement.....	12
Dispositions Communes à toutes les zones : équipements et réseaux.....	16
Dispositions applicables en zones urbaines (U).....	20
Zone UA – Centre-ville historique et patrimonial de Pontarlier	20
Zone UB – Faubourgs et abords du centre-ville de Pontarlier	30
Zone UC – Centralité urbaine des villages	41
Zone UD – Secteurs résidentiels peu denses	52
Zone UE – Zones d'équipements publics ou d'intérêt collectif.....	65
Zone UY – Zones urbaines à vocation économique	71
Zone UJ – Parcs et jardins	81
Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).....	87
Zone 1AU – Zone à urbaniser à vocation résidentielle	87
Zone 1AUY – Zone à urbaniser à vocation économique	98
Zone 2AU – Zone à urbaniser à long terme à vocation résidentielle	99
Zone 2AUY – Zone à urbaniser à MOYEN ou long terme à vocation économique	103
Dispositions applicables à la zone agricole (A)	107
Zone A – Zone agricole	107
Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière (N)	115
Zone N – Zone naturelle et forestière.....	115
Lexique	122
Destinations et sous-destinations.....	122
Définitions	125

GUIDE DE LECTURE ET D'INTERPRETATION DU REGLEMENT

PRESENTATION DU PLUI-H

Cette section présente les différents éléments composant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) et leur portée juridique respective sur les occupations et les utilisations du sol.

Le PLUi-H est composé des documents suivants :

- **Rapport de présentation** : constitué d'un diagnostic du territoire intercommunal et de la justification des choix du projet communautaire, il explicite les réflexions et les choix de développement de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier ;
- **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : il fixe les orientations et les ambitions d'aménagement et de développement à l'échelle de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier pour les années à venir ;
- **Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du volet Habitat** : il a vocation à regrouper l'ensemble des informations et mesures nécessaires à la mise en œuvre des politiques de l'habitat, en complément ou en précision des actions et opérations précisées dans les OAP et le règlement ;
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour assurer le développement et le renouvellement des communes dans une logique de projet. Elles sont obligatoires pour les zones à urbaniser (AU) (article R. 151-20 du Code de l'urbanisme). Ainsi, en complémentarité avec le zonage et le règlement écrit, elles organisent le système viaire (rues, chemins), déterminent les types de logements à créer (en déclinant les objectifs du PADD et du POA du PLUi-H), et anticipent l'insertion paysagère, architecturale, environnementale des projets urbains dans leur site (qualité des espaces publics, choix d'implantation du bâti, etc.). **Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un lien de compatibilité ;**
- **Règlement** : Il fixe les dispositions applicables pour les projets d'aménagement et de construction sur le territoire intercommunal. Ainsi, pour chaque zone définie dans le document graphique (plan de zonage), il décrit les dispositions réglementaires applicables. **Ces dispositions sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité ;**
- **Annexes** : elles sont constituées des documents complémentaires et apportent des précisions sur la façon d'occuper ou d'utiliser les sols.

DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

Le présent règlement divise le territoire communal en quatre zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones. Au sein de ces zones, des sous-zones sont définies et permettent de moduler la règle générale et de s'adapter à des enjeux spécifiques.

LES ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines couvrent les secteurs urbanisés, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

On distinguera, tout d'abord, les zones urbaines à dominante résidentielle (UA, UB, UC, UD), les zones urbaines d'équipement d'intérêt collectif et de services publics (UE), les zones urbaines à dominante économique (UY), et les zones urbaines de parcs et de jardins (UJ).

LES ZONES A URBANISER (AU)

Les zones à urbaniser sont divisées en deux catégories principales :

- Les zones 1AU correspondant à des zones ayant vocation à être urbanisées à court ou moyen terme, et qui doivent obligatoirement faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation fixant les principes d'urbanisation de chaque secteur. On distingue :
 - o Les zones 1AU correspondant aux zones à urbaniser à vocation principalement résidentielle ;
 - o Les zones 1AUe correspondant aux zones à urbaniser à vocation principalement d'équipements collectifs ou de services publics ;
 - o Les zones 1AUh correspondant aux zones à urbaniser à vocation principalement d'hébergement à destination de publics spécifiques ;
 - o Les zones 1AUY correspondant aux zones à urbaniser à vocation principalement économique.
- Les zones 2AU correspondant aux zones ayant vocation à être urbanisées à long terme, et dont l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du présent PLUi-H, et la réalisation d'une OAP. Elles sont également de deux types :
 - o Les zones 2AU correspondant aux zones à urbaniser à long-terme à vocation principalement résidentielle ;
 - o Les zones 2AUY correspondant aux zones à urbaniser à vocation principalement économique.

LA ZONE AGRICOLE (A)

La zone A correspond aux espaces agricoles et comprend les bâtiments d'exploitation et d'habitation agricoles.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

La zone N correspond aux espaces naturels ou forestiers, parfois agricoles ou mixtes (pré-bois, alternance de bosquets, haies et prairies). Elle représente une richesse en termes de réservoirs de biodiversité et d'espaces à enjeux pour la fonctionnalité écologique qu'il convient de préserver et de protéger. Elle peut également concerner des secteurs accueillant certaines activités forestières ou de valorisation énergétique.

COMPOSITION DU REGLEMENT DE ZONE

Chaque zone du PLUi-H est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

- **Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'occupation** : il fixe les règles relatives aux destinations et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières.
- **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères** : il fixe les règles d'implantation, de volumétrie, de qualité architecturale, de traitement paysager, d'exigence environnementale, de gestion des espaces non bâtis et de stationnement.
- **Section 3 : Équipements et réseaux** : il fixe les règles relatives aux conditions de desserte par les voies et les réseaux. Cette partie est commune à l'ensemble des zones du règlement.

Conformément aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement distingue cinq destinations des constructions, ainsi que vingt sous-destinations.

- **Exploitation agricole et forestière** : cette destination comprend deux sous-destinations : les exploitations agricoles et les exploitations forestières.
- **Habitation** : cette destination comprend deux sous-destinations : les logements et les hébergements.
- **Commerce et activités de service** : cette destination comprend six sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : cette destination comprend 6 sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** : Cette destination comprend quatre sous-destinations : industrie ; entrepôt ; bureau ; centre de congrès et d'exposition.

MISE EN ŒUVRE ET APPLICATION DU REGLEMENT

Quel que soit le projet de construction et d'aménagement, les porteurs de projet souhaitant déposer une demande de permis de construire ou de permis d'aménager sont invités, préalablement au dépôt de leur demande, à échanger avec le service urbanisme de la Communauté de Communes.

Pour la bonne compréhension de ce document, il est préférable d'effectuer :

- Une lecture des dispositions générales et des dispositions communes aux zones ;
- Une lecture du règlement de zone correspondant à la zone et au secteur dans lequel est située votre parcelle. Des schémas illustrent les propos développés. Ceux-ci ont une valeur réglementaire, hormis ceux indiqués comme ayant une valeur informative ;
- Une lecture des documents graphiques (OAP, point de vue, élément de patrimoine, zone inondable...) et des prescriptions associées, pouvant être complémentaires au règlement de zone ;
- Une lecture des annexes du PLUi-H et des Servitudes d'Utilité Publique, qui rassemblent les dispositions réglementaires spécifiques ne relevant pas directement du PLUi-H mais qui s'appliquent à certaines parcelles.

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION DU PLUi-H

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, couvrant les 10 communes suivantes :

CHAFFOIS

LA CLUSE-ET-MIJOUX

DOMMARTIN

DOUBS

LES GRANGES-NARBOZ

HOUTAUD

PONTARLIER

SAINTE-COLOMBE

LES VERRIÈRES-DE-JOUX

VUILLECIN

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions du présent règlement sont applicables :

- aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes,
- aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE¹), ainsi qu'aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme),
- à tous les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

Lorsqu'une zone du règlement (U, AU, A, N) comprend des sous-secteurs, la règle générale de la zone est applicable au sous-secteur, sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces sous-secteurs complètent ou se substituent à la règle générale prévue pour la zone.

Les dispositions du présent PLUi-H ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée « *nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* » (article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi du 02 Juillet 2003).

¹ Se référer au lexique, terme « ICPE ».

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELEVANT DE L'OCCUPATION DU SOL

LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)

Demeurent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme, qui **permettent de refuser le permis ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales** :

- Lorsque les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou s'implantent sur des terrains insuffisamment équipés (articles R. 111-2, L.111-4 du Code de l'Urbanisme).
 - Lorsque les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ou 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 (articles R.111-4, R.111-15, R.111-21).
- **Permettent d'opposer le sursis à statuer :**
 - Lorsque les demandes d'autorisation concernent des terrains compris dans une opération faisant l'objet d'une enquête préalable à une déclaration d'utilité publique (article L.111-9) ;
 - Lorsque les travaux, les constructions ou les installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'intérêt national (articles L.111-10, L.123-6, L.311-2 et L.313-2).
 - **Demeurent également applicables les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations, concernant notamment :**
 - Le droit de préemption urbain (DPU) et le droit de préemption commercial ;
 - Les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;
 - Les vestiges archéologiques ;
 - Les règles d'urbanisme des lotissements maintenus (article L315-2.1) ;
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L111-3).

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES (SUP)

Les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) affectent l'occupation ou l'utilisation du sol. Elles prévalent sur le PLUi. Elles sont décrites dans les annexes du présent PLUi-H.

LES SERVITUDES D'URBANISME

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics, repérés sur le plan font l'objet d'une annexe qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation (articles L 123-1-8 et R 123-11 du Code de l'Urbanisme)

LES AUTRES LEGISLATIONS S'IMPOSANT AU PLUI-H

Certains articles, issus des législations suivantes, prévalent sur le PLUi-H dans leur domaine de compétence spécifique :

- Le Code Civil ;
- Le Code des Communes ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Le Code Rural et Forestier ;
- Le Code de l'Environnement ;
- Le Code de la Santé Publique ;

- Le Code de la Voirie Routière ;
- La législation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) du Doubs ;
- La législation sur l'archéologie préventive ;
- La législation sur l'activité commerciale ;
- Les lotissements avec réglementation propre ;
- Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) du Doubs amont ;
- La Loi du 31 décembre 1913 (protection des monuments historiques) ;
- Les législations relatives au développement et à la protection de la montagne (« dite Loi Montagne ») ;
- La loi Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) de juillet 2016 ;
- Les législations relatives aux carrières ;
- ...

LE DROIT DE PREEMPTION

Dès son entrée en vigueur, le PLUi-H ouvre le droit à l'instauration, pour toutes les communes, d'un **Droit de Préemption urbain (DPU)** sur les zones U et AU, conformément aux dispositions de l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme.

ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Les articles concernés sont les articles 1 à 5 de la section 2 du règlement de chaque zone. Néanmoins, les projets de construction devront s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé au titre de l'adaptation mineure que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

RISQUES ET NUISANCES

RISQUE INONDATION : PPRI

Une partie de la Communauté de communes du Grand Pontarlier est couverte par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (ou PPRI) du Doubs Amont, approuvé par arrêté préfectoral le 1^{er} juin 2016. Sont concernées les communes de Vuillecin, Doubs, Pontarlier et La-Cluse-et-Mijoux.

Il appartient ainsi au maître d'ouvrage d'appliquer les mesures figurant dans le règlement du PPRI. Ce dernier est présenté dans les annexes informatives du PLUi. Pour rappel, le PPRI définit plusieurs zones :

- Zones rouges : correspondent aux zones inconstructibles, soit pour des raisons de sécurité des biens et/ou des personnes, soit pour la préservation de l'écoulement et des champs d'expansion des crues.
- Zones bleues : correspondent à des secteurs déjà urbanisés, constructibles sous certaines conditions.
- Zones dites « de recommandation », zonage non réglementaire, correspondant aux contours des zones inondables issus de l'atlas de 1995 et mis à jour en 2012.

En matière d'urbanisme, le PPRI vaut servitude d'utilité publique (en vertu de l'article L562-4 du Code de l'environnement) et s'impose donc au règlement du PLUi. Il est donc primordial de consulter ce document, annexé au présent règlement, pour tout projet inclus dans ses zonages.

En matière de travaux, la nature des techniques de prévention prises pour l'application du règlement du PPRI et leurs conditions d'exécution relèvent de la responsabilité des maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre concernés.

PERIMETRE DES PUIITS DE CAPTAGE D'EAU POTABLE

Les zones concernées par un périmètre de protection de captage d'eau potable devront respecter les prescriptions de la Déclaration d'Utilité Publique suivantes :

- Arrêté n°25-2016-06-27-013 du 27 juin 2016 portant déclaration d'utilité publique les périmètres de protection autour des ouvrages de prélèvement d'eau des puits de Contour de Bise de la commune de Vuillecin.
- Arrêté n°25-2016-06-27-014 du 27 juin 2016 portant déclaration d'utilité publique les périmètres de protection autour des ouvrages de prélèvement d'eau des puits de Champs du Vau de la commune de Vuillecin.
- Arrêté n°25-2016-06-27-012 du 27 juin 2016 portant déclaration d'utilité publique les périmètres de protection autour des ouvrages de prélèvement d'eau des puits de Doubs 2 de la commune de Doubs.
- Arrêté n°25-2016-06-27-013 du 27 juin 2016 portant déclaration d'utilité publique les périmètres de protection autour des ouvrages de prélèvement d'eau des puits de Dommartin 2 et 3 de la commune de Dommartin.

RISQUE SISMIQUE

Il appartient au maître d'ouvrage d'appliquer les mesures figurant dans le guide intitulé « la nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1^{er} mai 2011 » - Janvier 2001, Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement.

RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Il appartient au maître d'ouvrage d'appliquer les mesures figurant dans les guides intitulés « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? » et « Le retrait-gonflement des argiles – Mouvements de fondations de maisons individuelles 2^{ème} partie : mouvements exceptionnels en sols sensibles » présentés dans les annexes informatives du PLUi.

Dans les secteurs concernés par une exposition au risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen, les constructions aménagements sont soumis à la réalisation d'une étude géotechnique préalable définissant les conditions spéciales d'aménagement.

RISQUE DE POLLUTION DES SOLS

Au droit des différents sites recensés par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), il appartient au maître d'ouvrage de s'assurer de l'absence de risques pour la santé humaine et pour l'environnement, notamment les eaux souterraines. Pour cela, les conclusions d'une étude de pollution des sols préalable permettront d'établir les usages possibles ainsi que les travaux éventuellement nécessaires pour leur renouvellement et urbanisation.

SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

Les constructions nouvelles à usage d'habitation et de bureaux doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi sur le bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application (décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et arrêté préfectoral du 27 janvier 1999).

Conformément à l'arrêté préfectoral n°25-2021-07-27-00005 du 27 juillet 2021, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département du Doubs, ces dispositions s'appliquent :

- Dans une bande de 250m de part et d'autre de la RN57 (Pontarlier, Dommartin, Doubs, Vuillecin)

- Dans une bande de 100m de part et d'autre de la rue de la Gare, RN57, RD471, RD72, RD437, RD130, RD74 (Pontarlier, Doubs, Dommartin, Chaffois, Vuillecin, Houtaud, La-Cluse-et-Mijoux)
- Dans une bande de 30m de part et d'autre de la RD130, RD437, RD72, RD74, rue de Salins, Rue Marpaud, rue de la Halle, rue du Moulin Parnet, rue de la Paix, places des Bernardins et Créatin, rue du Vieux Châteaux (Pontarlier, La-Cluse-et-Mijoux, Doubs, Chaffois)

TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Le territoire est concerné par un risque de transport de matières dangereuses par canalisation (Pontarlier, Verrières-de-Joux). Une servitude d'utilité publique instaurer une zone on aedificandi axée sur la canalisation. Différentes zones sont définies :

- Une zone de dangers très grave à une distance de 20 mètres,
- Une zone de dangers grave à une distance de 30 mètres,
- Une zone de dangers significatifs à une distance de 45 mètres,

Le transport de matières dangereuses par route ou par rail concerne les communes traversées par la RN57 et la RD72 (Pontarlier, Houtaud, La-Cluse-et-Mijoux, Chaffois).

Il appartient au maître d'ouvrage de mettre en place des mesures de restriction de l'urbanisation à proximité de ces axes de transport si nécessaire.

ZONES SITUEES A PROXIMITE DES LIGNES ELECTRIQUES

Sont instaurées deux bandes tampons :

- De 100m de part et d'autre des lignes 400 kV et 225 kV et qui concernent les communes de Chaffois, Doubs et Pontarlier
- De 30m de part et d'autre des lignes 63 kV et qui concernent les communes de Sainte-Colombe, Chaffois, Doubs, La-Cluse-et-Mijoux, Granges-Narboz, Pontarlier, Dommartin et Vuillecin.

RISQUES D'EFFONDREMENT DES CAVITES

Autour des différentes cavités recensées par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), toute urbanisation est interdite dans un rayon de 60 m.

Sont autorisées dans ce rayon de 60 mètres :

- L'adaptation ou la réfection des constructions existantes, y compris leur extension mesurées (20 m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20% de l'emprise au sol existante pour les activités),
- L'aménagement des combles, sous réserve de ne pas augmenter le nombre de logements de l'habitation,
- La réhabilitation du bâti existant sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- La reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et n'expose pas le pétitionnaire à un risque majeur avéré.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PAYSAGE, DU PATRIMOINE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Éléments repérés au document graphique et prescriptions associées

Dans le PLUi-H, des éléments remarquables du paysage peuvent être protégés, conservés, valorisés ou requalifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L151-19 du Code de l'Urbanisme) ou des motifs écologiques (article L151-23 du Code de l'Urbanisme). Ainsi, des éléments bâtis ou naturels constitutifs du paysage, de la trame verte et bleue et du patrimoine identitaire du territoire ont été repérés et identifiés dans le plan de zonage du PLUi-H, soit :

- Des éléments bâtis (hors monuments historiques) ponctuels (bâtiments remarquables, croix, calvaires, fontaines, murs, ...) ou linéaires (mur en pierre sèche, alignement de façades...),
- Des zones humides,
- Des arbres isolés,
- Des boisements, des haies ou des ripisylves,
- Des alignements d'arbres ;
- Des vergers, des jardins ou des parcs.

Des implantations différentes de celles fixées aux articles 2 du règlement des zones A, N, U et AU peuvent être autorisées ou imposées afin d'assurer la préservation d'un élément, d'un espace végétal ou d'un cône de vue de qualité, et notamment ceux repérés aux documents graphiques et définis ci-dessus.

CATÉGORIES	PRESCRIPTIONS
<p>Patrimoine ponctuel à préserver</p>	<p>Les éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont repérés dans le plan de zonage du PLUi-H et illustrés dans les fiches descriptives annexées au règlement.</p> <p>Ils sont soumis aux règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable, et toute démolition totale ou partielle d'un bâtiment est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, exception faite des cas visés à l'article R421-29 ; - Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments (ilot, alignement de façades, ...) repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Ainsi, il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie, tuiles bourguignonnes...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique). Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique. Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils). - S'agissant des murs remarquables, leur maintien est obligatoire et leur restauration, dans leur aspect d'origine, souhaitée. Si de nouvelles ouvertures doivent être percées en façade, celles-ci sont limitées et mutualisées en cas de constructions sur des parcelles contiguës. - Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ils peuvent être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants doivent avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.
<p>Arbre remarquable</p>	<p>Les arbres isolés repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques sont protégés. Tout abattage est interdit à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'implantation d'équipements publics d'intérêt majeur ; - De la création d'un accès dès lors qu'aucune alternative n'est possible ; - D'un état phytosanitaire dégradé ou lorsque l'arbre peut constituer un danger pour la sécurité des biens et des personnes. <p>Tout abattage doit être précédé d'une déclaration préalable et pourra être refusée en l'absence de justification.</p> <p>Tout projet doit observer un recul de 4 m par rapport au houppier de l'arbre et les réseaux doivent être éloignés de 4 m par rapport au tronc. En cas de travaux à proximité d'un arbre isolé, le spécimen devra être protégé et son maintien en état assuré. Si une dégradation était observée suite aux travaux, il devrait être remplacé à l'identique.</p>
<p>Alignement d'arbres</p>	<p>Les alignements d'arbres repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques engendrent les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les plantations d'alignement repérées, sauf lorsqu'il est démontré que l'état sanitaire ou mécanique des arbres présente un danger pour la sécurité des personnes et des biens ou un danger sanitaire pour les autres arbres ou bien lorsque l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée. - En cas d'arrachage d'un ou plusieurs arbres pour les raisons exposées précédemment, ceux-ci devront être remplacés. Une dérogation à l'obligation

	<p>de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.</p> <p>Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.</p>
<p>Bosquet, haie, ripisylve</p>	<p>Les bosquets, haies et ripisylves protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur les documents graphiques sont soumis aux règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un bosquet, une haie ou à la ripisylve d'un cours d'eau repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte à ces éléments de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. - En cas d'arrachage, un bosquet, une haie ou une ripisylve devra être planté dans les mêmes proportions que celui ou celle détruite (linéaire et nombre de sujets supérieur ou équivalent) avec des essences locales de qualité équivalente et une mixité équivalente de ces essences. - Une dérogation à l'obligation de replantation à 100% de la superficie détruite pourra être obtenue dès lors qu'une justification est apportée (gain écologique supérieur au bosquet, boisement, ripisylve ou haie initial, création d'un accès d'intérêt majeur (desserte d'une parcelle enclavée, équipement public, ...), topographie accidentée). - Dans le cas où un terrain est concerné par un bosquet, une haie ou une ripisylve figurant au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement, la modification du sol ou la construction sont autorisés à condition que ces actions ne portent pas atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ce bosquet, de cette haie ou de cette ripisylve. <p>Les bosquets sont identifiés par aplats tandis que les haies et ripisylves sont repérés par des symboles linéaires, tel que précisé dans la légende des cartes suivantes. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.</p>
<p>Zone humide</p>	<p>Les zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont strictement protégées. En outre, les utilisations et occupations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toutes constructions ou installations, autres que celles liées à la mise en valeur (touristique, pédagogique, écologique) ou à l'entretien du milieu. Restent toutefois autorisés les aménagements sans extension au sol, des constructions existantes, dans la mesure où ces dernières ne viennent pas altérer les milieux présents (par des rejets d'eaux pluviales potentiellement polluées, un drainage des sols, ...) - Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide ; - Les remblais, quelle qu'en soit l'épaisseur, sauf dans le cas d'aménagement de mise en valeur du site, sous réserve de ne pas être situé dans un secteur inondable et de ne pas aggraver le risque d'inondation ; - L'imperméabilisation des sols ou des rives, sauf ponctuellement pour permettre l'accessibilité des rives. <p>Pour rappel, les zones humides, même celles ne faisant pas l'objet d'une identification sur le plan de zonage, n'ont pas vocation à être détruites. Le cas échéant, elles seront compensées à 200%.</p>

<p>Abords des cours d'eau</p>	<p>Les abords des cours d'eau sont repérés au titre de l'article L151-23 du qu'ils soient permanents ou intermittents.</p> <p>Au sein d'une bande de 5m située de part et d'autre des cours d'eau, toutes les constructions et ouvrages nouveaux sont strictement interdits. La réhabilitation et réaménagement des ouvrages et constructions existants sont autorisées sous réserve de ne pas créer de nouvelles emprises au sol.</p> <p>Peuvent être autorisés les équipements légers (bancs, table de pique-nique, ...) de valorisation des cours d'eau, les cheminements piétonniers et cycles dès lors qu'ils n'imperméabilisent pas les sols (absence de revêtement de type bitume par exemple).</p>
<p>Milieu thermophile</p>	<p>Les pelouses sèches sont protégées au titre de l'article L151-23 du CU et identifiées au plan de zonage. En outre, les utilisations et occupations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toutes constructions ou installations, autres que celles liées à la mise en valeur (écologique, touristique, pédagogique) ou à l'entretien du milieu. Restent toutefois autorisés les aménagements sans extension au sol des constructions existantes dans la mesure où ces dernières ne viennent pas altérer les milieux présents (fertilisation des sols, dénaturation, ...) - Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quelles que soient leurs épaisseur et superficie, - Les remblais, quelle que soit l'épaisseur, sauf dans le cas d'aménagement de mise en valeur du site, sous réserve d'être paysagé et de reconstituer une pelouse sèche. - En cas d'atteinte à une pelouse sèche, une surface au moins équivalente de pelouse sèche doit être reconstituée, avec des essences de qualité équivalente.
<p>Atlas des Zones inondables</p>	<p>Afin de limiter l'exposition à la population, les zones inondables identifiées sont issues de l'atlas des zones inondables de la région Bourgogne-Franche-Comté.</p> <p>Au sein de cette zone, correspondant au possible débordement des rivières, les nouvelles constructions et aménagements dans le lit majeur du cours d'eau sont soumises à condition. Dans la mesure du possible, elles sont interdites. Dès lors qu'un projet est dûment justifié, il peut être autorisé au sein de cette zone la condition que toute surface de plancher habitable devra être réalisée au-dessus de la cote de référence. Cette cote de référence n'est pas fixée et doit être justifiée par le projet.</p> <p>La reconstruction de constructions existantes après sinistre est autorisée sous condition de respecter les normes établies, et notamment l'aménagement des surfaces de plancher habitable au-dessus de la cote de référence (fixée et justifiée par le projet de reconstruction).</p> <p>La réhabilitation des bâtiments présents au sein de cette zone inondable sont autorisées à condition de respecter une cote de référence, justifiée dans le projet. Les extensions peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement des eaux et des objets dérivants.</p> <p>Le stockage de matériaux est interdit au sein de cette zone.</p> <p>Les clôtures sont autorisées à condition de permettre la libre circulation des eaux et des objets dérivants.</p>

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

La section 3 du règlement est construite de manière commune à l'ensemble des zones du PLUi-H.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

De façon générale, une unité foncière doit bénéficier d'un accès charretier sur la voie publique (sauf exception). En cas de division parcellaire, la mutualisation des accès est obligatoire.

Pour toute opération :

- Si l'accès est inadéquat avec les constructions projetées ou existantes : le projet peut être refusé ;
- Si l'accès est envisagé depuis plusieurs voies publiques : il peut, pour raison de sécurité, être interdit ou imposé sur l'une des voies publiques ;
- Un recul suffisant des portails de clôture par rapport à la voirie est nécessaire pour permettre aux véhicules de stationner sans gêne avant le franchissement desdits portails.

Voirie

Pour toute opération engendrant la création de 6 logements ou plus, la largeur de la voie d'accès à l'opération doit être de 5 m minimum.

Les voies en impasse sont interdites. S'il est impossible de faire autrement pour des raisons techniques, l'extrémité de l'impasse doit avoir un dimensionnement suffisant pour permettre le retournement des véhicules particuliers et de services (incendie, ordures ménagères, déneigement, etc.).

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble :

- Il est imposé de prévoir un cheminement destiné aux modes actifs (piétons, cycles, ...) raccordant l'opération au domaine public de manière la plus directe possible ;
- Il est possible, pour les logements de l'opération, de ne disposer que d'accès piétonniers, sous réserve de permettre un accès exceptionnel aux véhicules motorisés, réservé aux cas de nécessité (véhicules de secours, déménagements ou dépose-minute).

Dans le cadre de la réalisation de voirie destinée à être rétrocédée au domaine public :

- Toute voie à sens unique doit avoir une largeur minimum de 4m ;
- Toute voie à double sens doit avoir une largeur minimum de 8m.

Traitement des espaces libres

Les espaces dédiés au stationnement, aux accès et à la voirie interne aux opérations sont réalisés par le biais de matériaux perméables pour permettre l'infiltration des eaux de ruissellement sur site, hors impossibilité ou contrainte technique justifiant la nécessité de recourir à des matériaux non perméables.

Stationnement visiteur

Les opérations d'aménagement de plus de 6 logements comprenant la création de voirie et d'espace public devront comprendre les espaces de stationnement nécessaires à l'accueil de visiteur, personnes extérieures sur les espaces publics. Le PLUi-H fixe la norme d'une place par tranche de 5 logements. Toute tranche dépassée vaut réalisation d'une place supplémentaire.

A titre d'exemple, une opération d'aménagement de 15 logements devra disposer d'un minimum de 3 places de stationnement visiteur alors qu'une opération de 16 logements disposera de 4 places de stationnement visiteur.

ARTICLE 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Dans les zones couvertes définies par les schémas de distribution d'eau, toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En dehors de ces zones, les constructions doivent disposer d'une alimentation individuelle.

Eaux usées

Si l'unité foncière est desservie par un réseau public d'assainissement de type séparatif ou unitaire, le raccordement des nouvelles constructions au réseau de collecte destiné à recevoir les eaux domestiques, établi sous la voie publique, est obligatoire soit directement, soit par voie privée, soit par servitude de passage. Les caractéristiques du branchement seront conformes aux dispositions réglementaires en vigueur et notamment le règlement du service d'assainissement collectif. Si la parcelle est située en zone d'assainissement collectif et que celle-ci n'est pas desservie par des réseaux publics d'assainissement, le raccordement ou l'extension du réseau public de collecte des eaux usées sera apprécié au regard du coût d'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou au regard du nombre de construction à desservir. Le zonage d'assainissement collectif ne constitue ni un document de programmation ni un engagement de la collectivité sur un délai de réalisation.

Si l'unité foncière est située dans une zone d'assainissement non collectif, la construction doit être dotée d'un dispositif de traitement des eaux usées conforme et adapté à la capacité d'accueil ainsi qu'à la nature du sol et du sous-sol sur la base de l'arrêté du 7 mars 2012 (modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009) qui fixe les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO₅. De ce fait, le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) doit être saisi lors de la conception du dispositif d'assainissement individuel à l'aide d'un dossier établi par le maître d'ouvrage. Le SPANC vérifie notamment la faisabilité du projet, son implantation et son dimensionnement. Ensuite lors de la réalisation des travaux, le SPANC réalise un contrôle de la bonne exécution en application de l'article 3 b de l'arrêté du 27 avril 2012 avant remblaiement des ouvrages pour établir la conformité.

Pour les secteurs situés dans les périmètres de protection rapprochés des puits de captage en eau potable, les projets de construction devront respecter les règles énoncées dans les arrêtés de DUP en matière de collecte et de traitement des eaux usées.

Le raccordement des établissements générant des eaux usées autres que domestiques au réseau d'assainissement n'est pas obligatoire, conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique. Toutefois, l'établissement peut être autorisé à déverser leurs eaux usées au réseau public d'assainissement dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées non domestiques mentionnées dans le règlement du service d'assainissement. A ce titre, une demande d'autorisation de déversement doit être transmise par l'établissement au service assainissement. Ce dernier pourra délivrer une autorisation qui fixe les caractéristiques quantitatives et qualitatives que doivent présenter les effluents pour être admis dans le réseau d'assainissement. Cette autorisation de raccordement peut également imposer à l'établissement la mise en place de prétraitement ainsi que d'une auto surveillance de ces rejets ou de participer aux dépenses d'investissement entraînés par la réception de ces eaux.

Pour éviter le reflux du réseau public d'assainissement dans les caves, sous-sols et cours, lors de leur élévation exceptionnelle jusqu'au niveau de la chaussée, la construction doit être muni d'un dispositif anti reflux contre le reflux des eaux usées et/ou des eaux pluviales.

Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. La gestion des eaux de pluie s'effectue à la parcelle (stockage, écoulement et infiltration).

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public d'assainissement n'est pas la règle. La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. L'infiltration sur l'unité foncière est obligatoire (notamment dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement unitaire), à l'exception des secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché d'un puits de captage, où l'infiltration est interdite.

Les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne doivent pas être rejetées sur le domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique. En cas d'impossibilité technique justifiée par la réalisation et la remise d'une étude de sol et de tests d'infiltration en grand et non à la tarière, le rejet de l'excédent non-infiltrable est dirigé par canalisations souterraines vers le réseau public avec régulation du débit de sortie avec un débit de fuite de 5 L/s/ha imperméabilisé et pour une intensité de pluie d'une occurrence décennale.

Des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à la parcelle devront être mises en place, parmi lesquelles peuvent être citées :

- évacuation vers un émissaire naturel (nécessite l'autorisation du gestionnaire du milieu du rejet) ;
- limitation de l'imperméabilisation des sols ;
- infiltration dans le sol (infiltration proscrite pour les eaux pluviales en provenance de surfaces exposées à des polluants) ;
- stockage / tamponnage suffisamment dimensionné.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Le pétitionnaire peut également recourir à des systèmes de récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être préférentiellement enterrés, à défaut ils doivent bénéficier d'une intégration paysagère renforcée. Pour un usage sanitaire, les dispositifs de récupération des eaux pluviales devront respecter les prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif « à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ». L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique avec rejet des eaux usées au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une déclaration en mairie. Dans ce cas, le pétitionnaire pourrait se voir imposer l'installation d'un dispositif de comptage selon les dispositions réglementaires en vigueur.

Pour éviter le reflux du réseau public d'assainissement dans les caves, sous-sols et cours, lors de leur élévation exceptionnelle jusqu'au niveau de la chaussée, la construction doit être munie d'un dispositif anti reflux contre le reflux des eaux usées et/ou des eaux pluviales.

Le demandeur devra se garantir contre les éventuelles mises en charge de l'égout communal et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

Éclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables en matière d'éclairage public des voies de circulation. Dans le cadre d'une opération de construction incluant la création d'un réseau d'éclairage, le demandeur, devra en amont des travaux, se rapprocher du gestionnaire compétent pour obtenir les modalités techniques à respecter concernant la réalisation, et éventuellement la recevabilité du réseau à créer dans le patrimoine public.

Pour l'éclairage des voies, est imposée la mise en œuvre de technologies écoresponsables : technologie LED, variateur de puissance, extinction de l'éclairage à heure programmée, etc.

Réseaux secs (électricité, téléphone)

L'ensemble des réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Si l'installation d'un transformateur électrique est requise, ce dernier fera l'objet d'une intégration soignée dans le bâti et son environnement.

Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute construction nouvelle devra pouvoir à terme être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) et à la fibre optique. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Les éléments techniques liés au réseau THD sont disposés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public et/ou dissimulés (écran végétal, enterrés, ...).

Déchets

Tout projet de construction doit comprendre l'aménagement sur l'unité foncière d'un emplacement de présentation des conteneurs individuels ou collectifs. Cet emplacement doit être directement accessible depuis le domaine public ou des voies ouvertes à la circulation des poids lourds.

Lorsque l'opération est desservie par une voie ou un chemin privés communs à plusieurs parcelles, cet emplacement doit être prévu au débouché sur la voie publique.

Les habitations collectives et individuelles devront également disposer d'un espace de stockage des bacs à ordures ménagères abrité et clos (sécurisé).

Lorsque les locaux et aires de présentation servent également de lieu de stockage permanent des conteneurs à déchets, ils doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par une haie compacte ou tout autre dispositif adapté à l'environnement du site. Tel est le cas notamment dans le cadre d'une opération *d'aménagement d'ensemble générant une voie en impasse.*"

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES URBAINES (U)

ZONE UA – CENTRE-VILLE HISTORIQUE ET PATRIMONIAL DE PONTARLIER

VOCATION ET OBJECTIFS

La zone UA correspond au centre-ville de Pontarlier. Elle est caractérisée par un tissu urbain ancien et une densité bâtie importante. Les constructions s'organisent de manière continue le long des rues et participent à la structuration de l'espace public.

L'objectif attaché à cette zone est de conforter son caractère multifonctionnel et urbain en maintenant l'ensemble des occupations afférentes à son statut de ville-centre de l'intercommunalité.

SECTION UA 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

D'une manière générale, les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdit dans ce secteur.

Sont interdites, autorisées sous conditions et autorisées les constructions ayant les destinations et sous-destinations suivantes :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	Interdite	Autorisée sous conditions (Cf. paragraphe suivant)	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement			x
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros		x	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement touristique et hôtelier		x	
	Cinéma		x	

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	Interdite	Autorisée sous conditions (Cf. paragraphe suivant)	Autorisée
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			X
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacle			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X

Sont également interdits :

- L'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets, etc.)
- Les caravanes isolées et les campings de toute nature
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées au paragraphe suivant
- L'ouverture et l'extension de toute carrière
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.

Sont interdit dans les secteurs couverts par le PPR inondation :

- Les remblais
- La création de sous-sols (caves ou garage) pour les constructions nouvelles et existantes.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions, installations et aménagements relevant de la destination « **commerce et activité de service** », et de la sous-destination « **bureaux** », ainsi que la création, l'extension et la modification des **installations classées pour la protection de l'environnement**, sont autorisées à condition :

- ✓ qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
- ✓ et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
- ✓ et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

En sus, les projets artisanaux, commerciaux et logistiques sont soumis aux orientations détaillées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Commerce ».

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers
- ou à des aménagements hydrauliques.

Dans les secteurs couverts par le PPR inondation sont autorisés uniquement :

- Les constructions sous réserve d'être mises hors d'eau (transparence hydraulique),
- En l'absence de données précises, c'est le niveau de la dernière crue (1990) qui devra être pris en compte avec une marge de précaution de 30 cm pour l'édification ou la réfection de construction,
- L'aménagement, l'entretien et la réfection des ouvrages de protection (digues, muret...),
- L'édification de clôtures ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Mixité sociale

Lorsqu'une opération (constructions neuves, réhabilitations et extension, changement de destination) vise la création de 10 logements ou plus, la création d'un minimum de 20% de logements en accession aidée et / ou en locatif aidé est exigée.

En cas de réhabilitation ou d'extension, cette servitude ne s'applique qu'au nombre de logements nouvellement créés.

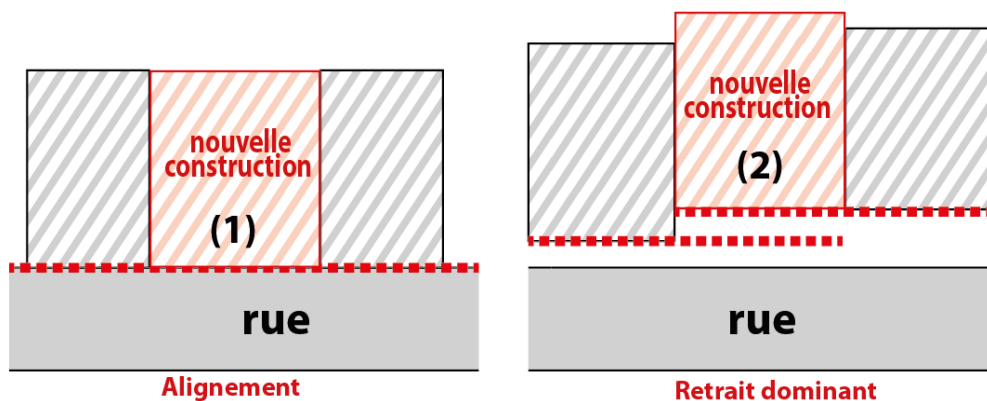
SECTION UA 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA 2.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles (édifiées en premier rang) s'implanteront soit :

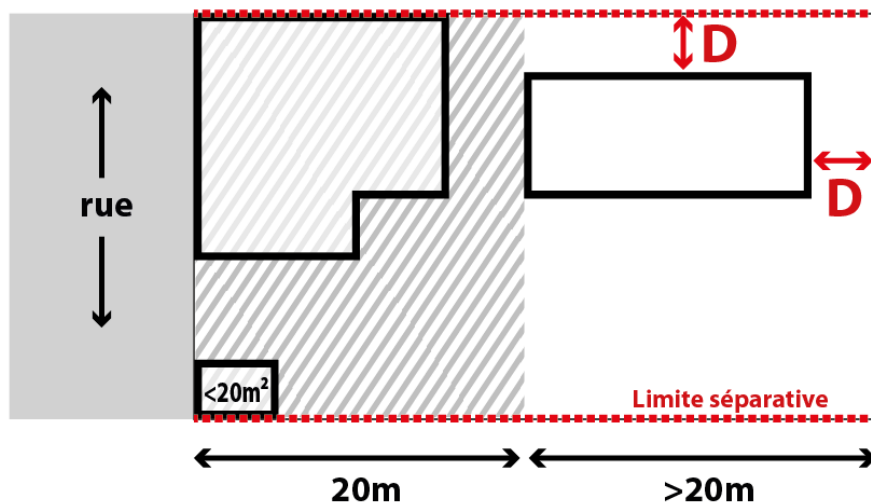
- (1) à l'alignement des voies et emprises publiques
- (2) ou selon le retrait dominant des constructions voisines ;



Des reculs peuvent être imposés notamment au débouché des voies et aux carrefours des voies publiques, de manière à dégager la visibilité et assurer la sécurité aux intersections.

Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent librement s'implanter, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité urbaine et architecturale du paysage urbain.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Entre l'alignement de la rue et 20m de profondeur, l'implantation des constructions sur au moins une limite séparative est obligatoire. Les constructions $< 20\text{m}^2$ et $< 4\text{m}$ de hauteur au faitage peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait de 4m minimum.

Au-delà des 20m de profondeur, les constructions s'implanteront en retrait des limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4m ($D \geq H/2$ et $D \geq 4\text{m}$). L'implantation en limite séparative est cependant autorisée dans les cas suivants :

- Pour appui sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin ;
- Ou pour un volume à construire inférieur ou égal à 60m^2 d'emprise au sol et dont la hauteur n'excède pas 4m au faitage.

Dans le cas d'une construction résultant d'une opération de démolition-reconstruction, elle pourra s'implanter selon les mêmes conditions que la construction démolie, sans aggraver la non-conformité de cette dernière vis-à-vis du présent règlement.

Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantés en limite séparative ou en retrait de 1 mètre minimum.

Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière

Une distance minimum de 4 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus de façon à faciliter l'entretien en pied de bâtiment et l'accessibilité des secours en cas de sinistre.

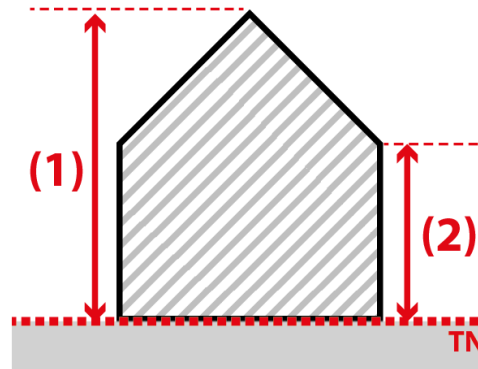
ARTICLE UA 2.2 – EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

ARTICLE UA 2.3 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions (par rapport au terrain naturel - TN - avant travaux de terrassement) est fixée à :

- 18 mètres au faitage (1)
- 12,5 mètres à l'égout de toiture (2)



Une hauteur plus élevée est permise si la hauteur des bâtiments adjacents est supérieure, sans dépasser la hauteur de ces-dits bâtiments et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur de l'extension peut être identique à celle de la construction existante, mais ne pourra en aucun cas la dépasser.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

ARTICLE UA 2.4 – QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'intégration architecturale du projet peut être appréciée selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère du site.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine, d'innovation en matière de performance énergétique ou d'intégration au site urbain, des adaptations seront possibles pour l'ensemble des prescriptions de cet article, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu urbain soient respectés. Lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, les constructions contemporaines avec un fort parti architectural devront dûment justifier le parti pris par le maître d'œuvre au regard des enjeux d'insertion architecturale, urbaine et paysagère du projet.

Une prescription architecturale (matérialisée par un sigle spécifique au plan de zonage) s'appliquera aux façades des constructions édifiées le long de la rue de la République et autour des places Saint Bénigne et d'Arçon, où les proportions des façades et les volumes des toitures ne devront pas être modifiés si ce n'est en vue d'une meilleure harmonisation avec les immeubles voisins.

Intégration architecturale du projet

L'ensemble des dispositions suivantes relatives à l'intégration architecturale du projet, ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Volumétrie

Les constructions autorisées comporteront un jeu de volumes simples, sans tourelles, pans coupés multiples, angles saillants, arcades, colonnes ou colonnades, etc.

Toitures

La pente des toitures traditionnelles sera comprise entre 35° et 45°.

Une pente inférieure peut-être autorisée pour des constructions de faible ampleur, d'annexes ou en extension d'un bâtiment principal. La forme est laissée libre pour les vérandas.

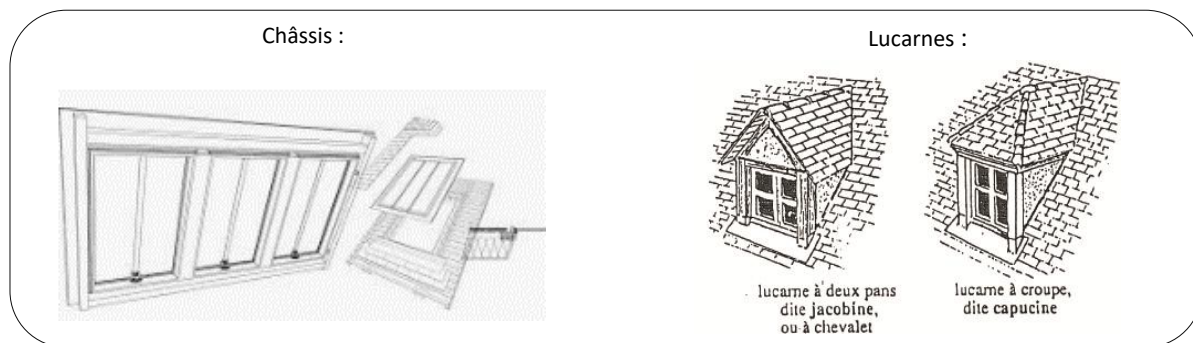
Les toits plats sont autorisés pour les petits bâtiments de moins de 20m² d'emprise au sol, en annexe ou en extension d'un bâtiment principal, ou formant liaison entre 2 bâtiments.

Le choix des matériaux et la teinte des couvertures s'attacheront à respecter la cohérence urbaine et paysagère du contexte du centre-ville de Pontarlier.

Les toitures des constructions édifiées autour de la Place Saint Bénigne devront être en tuiles plates vieilles.

Les matériaux réfléchissant sont interdits.

L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes jacobine ou lucarnes capucine ou châssis vitré. Il conviendra de les installer de façon harmonieuse (alignées en partie basse ou haute par exemple) sans multiplier leur type et taille.



Traitement des façades

Les matériaux de façades doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé.

Sont interdits les coloris blanc pur, gris foncé, noir et les couleurs vives.

Leur couleur devra s'harmoniser avec les bâtiments avoisinants et rappeler celle des enduits traditionnels de la région.

Les traitements de façades sobres, simples, seront privilégiés.

Dans le cadre de réhabilitation, tous les éléments traditionnels (bardages, claies...) seront maintenus ou refaits à neuf.

Les baies, menuiseries et ferronneries

Pour les nouvelles constructions, les occultations réalisées au moyen de volets roulants seront sans coffre apparent. Si le coffre ne peut être caché dans le linteau, il devra être masqué par un lambrequin en métal ouvragé ou en bois.

Les menuiseries seront traitées dans le même esprit sur toutes les façades d'un même bâtiment ou d'un même ensemble architectural.

Dans le cadre de réhabilitation :

- Les volets roulants sont autorisés si le caisson est disposé en arrière ou sous le linteau de l'ouverture (pas en saillie sur la façade)
- Les ornements anciens de façade ne devront pas être détruits ou recouverts (exemple : cadran solaire, niche, etc.).

Dispositifs techniques

D'une façon générale, les dispositifs techniques (tels que les antennes radioélectriques, climatisations, ventilations, pompes à chaleur, ...) doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique. Une solution d'intégration et de camouflage, si possible végétalisée, est à rechercher.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition de s'intégrer dans le cadre architectural du bâti existant et dans l'environnement paysager. Ils sont placés de préférence sur la partie du bâtiment la moins visible depuis l'espace public.

Les capteurs solaires en toiture sont incorporés ou apposés en surimposition à la toiture, alignés dans le même sens et regroupés sur un seul champ aux formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande). Il conviendra de les installer de préférence en partie basse du toit, au niveau de la gouttière lorsque c'est possible.

Pour l'éolien, les mats sont interdits, le dispositif devant s'intégrer dans les éléments de la toiture.

Pour la géothermie, les dispositifs techniques sont dissimulés à la vue depuis la voie publique (par exemple : en retrait, masque végétal, ...).

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures - généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

De façon générale, les clôtures doivent présenter une simplicité et une unité d'aspect compatibles avec l'environnement. Il est nécessaire de rechercher une certaine unité avec les clôtures existantes le long des rues et des propriétés voisines (par exemple : continuité des murs bahuts).

En secteur inondable, le pétitionnaire est tenu de respecter les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Les murs de clôture existants présentant un intérêt patrimonial ou architectural (exemple : murets en pierre sèche, murs bahuts conférant une cohérence urbaine au quartier, ...) identifiés sur le document graphique du règlement, s'ils font l'objet de travaux (entretien, démolition, ...), sont reconstruits à l'identique ou avec des adaptations mineures sous réserve de respecter l'esprit général de l'ouvrage d'origine.

Clôtures - hauteur

Sur rue, la hauteur maximale autorisée des clôtures est de H=2 mètres.

Sur limites séparatives, la hauteur maximale autorisée des clôtures est de H=2 mètres.

L'aménagement et la réfection de clôtures présentant une hauteur supérieure et participant à la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble bâti est autorisé (mur de pierre, ...).

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les clôtures de tous les terrains d'angles, ne dépasseront pas la cote maximum de 1 mètre, ceci sur une longueur minimum de 5 mètres de part et d'autre du carrefour.

Clôtures – composition, plantations et essences

Les clôtures sont composées de :

- Végétaux arbustifs, doublés si besoin d'un grillage discret ;
- Ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de H=60 cm, avec grilles ajourées ou grillage discret et/ou végétaux, ou claire-voie (ajourée sur la totalité du panneau). Les végétaux sont composés d'essences locales diversifiées.

Sont interdits en clôture : les brises-vues artificiels (en nylon ou autre) ; le bardage plastique occultant ; la tôle, les clôtures en éléments de ciment moulé, ainsi que tous les matériaux étrangers à la région (tuile canal en chapeau, par exemple).

Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences végétales locales, adaptées à la nature des sols (argileux ou humide).

La clôture (ou son portail) intègre les accessoires nécessaires : coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc. Les portails sont de style sobre, sans arceaux ni couvert.

Espaces libres et plantations

Tout projet d'aménagement ou de construction doit veiller à préserver, autant que faire se peut, les arbres existants sur le site.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les espaces libres (y compris les aires de stationnement) doivent être aménagés avec des matériaux perméables favorisant l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.

Pour les parcs de stationnement, il est exigé, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain, la plantation d'un arbre pour 3 places de stationnement. Ces plantations pourront être regroupées dans une fosse.

ARTICLE UA 2.5 – STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Dispositions générales :

Pour les activités générant des flux de marchandises et de clientèle, les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.

Article L151-33 du Code de l'Urbanisme : Les aires de stationnement exigées au paragraphe suivant peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire peut ne pas devoir respecter les normes prescrites par le PLU en justifiant, dans sa demande de permis ou de déclaration préalable, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation, création de surface de plancher, supplémentaire dans le volume existant, ou de changement de destination d'une construction existante.

Selon la destination des locaux projetés, les projets devront respecter les normes de stationnement minimales exprimées ci-dessous.

Destination	Sous-destination	Stationnement des véhicules motorisés
Habitation	Logement	1 place de stationnement par tranche de 80 m ² de surface de plancher créée avec un minimum d'1 place par logement créé
	Hébergement	1 place de stationnement pour 2 places d'accueil en hébergement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de vente ouverte au public
	Restauration	1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de salle ouverte au public
	Commerce de gros	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de vente ouverte au public
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de vente ouverte au public
	Hébergement touristique et hôtelier	1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou par logement disponible à la location
	Cinéma	Il est exigé une capacité de stationnement adaptée aux besoins des constructions et installations.
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Il est exigé une capacité de stationnement adaptée aux besoins des constructions et installations.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de plancher créées
	Centre de congrès et d'exposition	Il est exigé une capacité de stationnement adaptée aux besoins des constructions et installations

Stationnement des cycles et des poussettes

Pour les constructions nouvelles et les opérations de réhabilitation créant plus de 2 logements et les opérations groupées, il est imposé de créer des locaux ou des espaces clos et couvert facilement accessibles, pour le stationnement des cycles et des poussettes, à raison de :

- 1,5 m² d'espace de stationnement par **logement** créé ;
- 1 m² d'espace de stationnement par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de **bureaux** et d'**activités de services avec accueil de d'une clientèle**.

Pour les établissements recevant du public (ERP), les stationnements pour les vélos seront déterminés et calibrés en fonction des besoins lié à l'accueil du public.

SECTION UA 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les règles s'appliquant dans le cadre de cette section sont détaillées au sein du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones - Section 3 : équipements et réseaux ».

ZONE UB – FAUBOURGS ET ABORDS DU CENTRE-VILLE DE PONTARLIER

VOCATION ET OBJECTIFS

La zone UB couvre les secteurs jouxtant le centre-ville de Pontarlier et stratégiques dans l'effort de densification de la ville à proximité des pôles de service, d'équipement, de commerce et d'emploi.

La zone UB présente une morphologie plus lâche que celle du centre-ville. L'objectif de la zone est de permettre la constitution de fronts bâtis le long des axes principaux de la commune de Pontarlier pour conforter et prolonger l'armature urbaine existante.

La zone UB distingue un sous-secteur UBa dans lequel les enjeux en matière de densification du tissu urbain existant sont moindres. Ce sous-secteur restreint donc davantage la volumétrie maximale et les gabarits autorisés.

SECTION UB 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

D'une manière générale, les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdit dans ce secteur.

Sont interdites, autorisées sous conditions et autorisées les constructions relevant des destinations et sous-destinations suivantes :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	Interdite	Autorisée sous conditions (Cf. paragraphe suivant)	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement			x
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros		x	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement touristique et hôtelier		x	
	Cinéma		x	

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	Interdite	Autorisée sous conditions (Cf. paragraphe suivant)	Autorisée
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			X
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacle			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X

Sont également interdits :

- L'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets, etc.),
- Les caravanes isolées et les campings de toute nature,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées au paragraphe suivant,
- L'ouverture et l'extension de toute carrière,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.

Sont interdit dans les secteurs couverts par le PPR inondation :

- Les remblais,
- La création de sous-sols (caves ou garage) pour les constructions nouvelles et existantes.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions, installations et aménagements relevant de la destination « **commerce et activité de service** », et de la sous-destination « **bureaux** », ainsi que la création, l'extension et la modification des **installations classées pour la protection de l'environnement**, sont autorisées à condition :

- ✓ qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
- ✓ et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
- ✓ et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

En sus, les projets artisanaux, commerciaux et logistiques sont soumis aux orientations détaillées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Commerce ».

Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être autorisés à condition que leur réalisation soit liée :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques.

Dans les secteurs couverts par le PPR inondation sont autorisés uniquement :

- ✓ Les constructions sous réserve d'être mises hors d'eau (transparence hydraulique),
- ✓ En l'absence de données précises, c'est le niveau de la dernière crue (1990) qui devra être pris en compte avec une marge de précaution de 30 cm pour l'édification ou la réfection de construction,
- ✓ L'aménagement, l'entretien et la réfection des ouvrages de protection (digues, muret...),
- ✓ L'édification de clôtures ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Mixité sociale

Lorsqu'une opération (constructions neuves, réhabilitations et extension, changement de destination) vise la création de 10 logements ou plus, la création d'un minimum de 20% de logements en accession aidée et / ou en locatif aidé est exigée.

En cas de réhabilitation ou d'extension, cette servitude ne s'applique qu'au nombre de logements nouvellement créés.

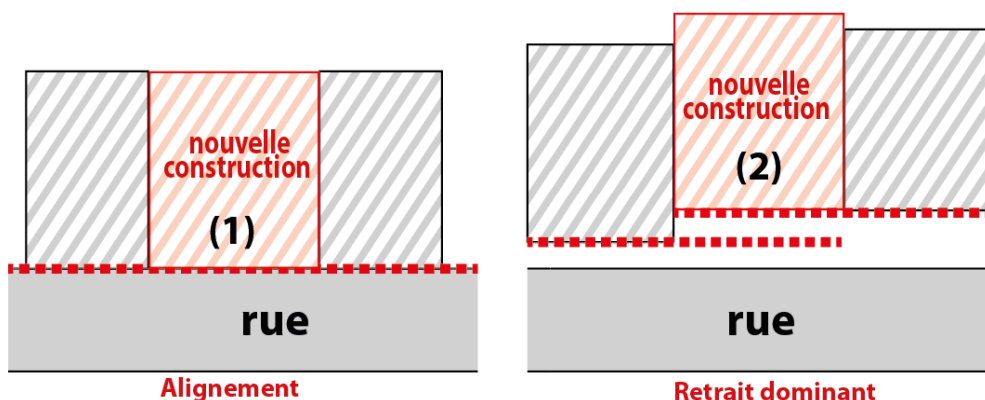
SECTION UB 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB 2.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles (édifiées en premier rang) s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques (1) ou selon le retrait dominant des bâtiments existants aux abords (2) ;
- ou en recul de 5m minimum.



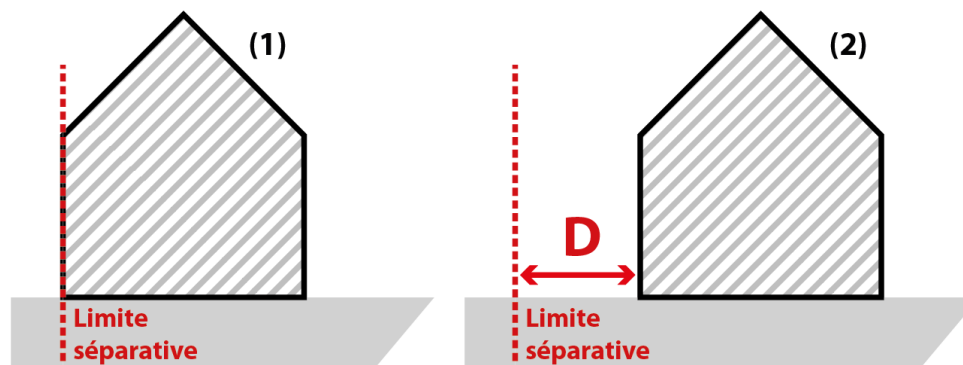
Des reculs peuvent être imposés notamment au débouché des voies et aux carrefours des voies publiques, de manière à dégager la visibilité et assurer la sécurité aux intersections.

Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent librement s'implanter, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité urbaine et architecturale du paysage urbain.

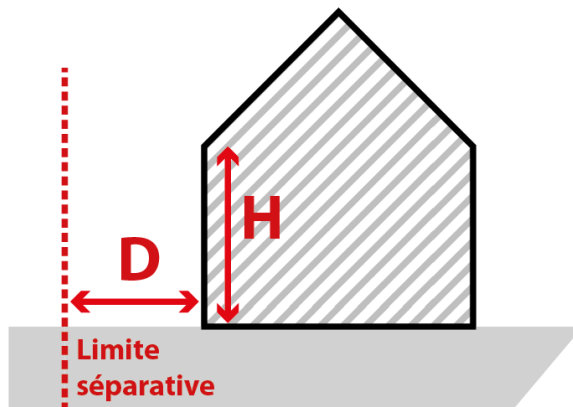
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone UB (hors UBa), les constructions doivent être implantées :

- (1) Soit en limite séparative
- (2) Soit à 3m minimum de la limite la plus proche ($D \geq 3m$)



Dans le sous-secteur UBa, les constructions doivent être implantées en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout de toiture ou la base de l'acrotère : Cf. Article UB 2.3) sans pouvoir être inférieur à 3m. ($D \geq H/2$ et $D \geq 3m$).



Les implantations en limites séparatives en UBa sont néanmoins autorisées :

- Pour appui sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin
- Ou pour un volume à construire inférieur ou égal à 60m² d'emprise au sol et dont la hauteur n'excède pas 4m au faîtage.

Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantés en limite séparative ou en retrait de 1m minimum.

Le long des rues de Salin, de Besançon et des Lavaux : Dans le cas d'une construction résultant d'une opération de démolition-reconstruction d'une construction qui était déjà édifiée en limite séparative, la construction neuve devra elle-même être édifiée en limite séparative, selon les conditions fixées par le présent règlement.

Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière

Une distance minimum de 4 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus de façon à faciliter l'entretien en pied de bâtiment et l'accessibilité des secours en cas de sinistre.

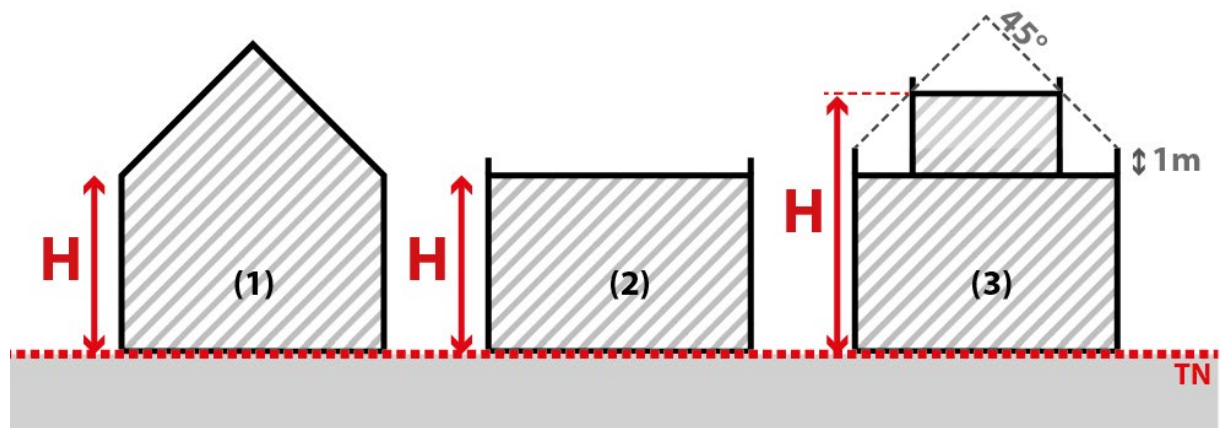
ARTICLE UB 2.2 – EMPRISE AU SOL

Non règlementée

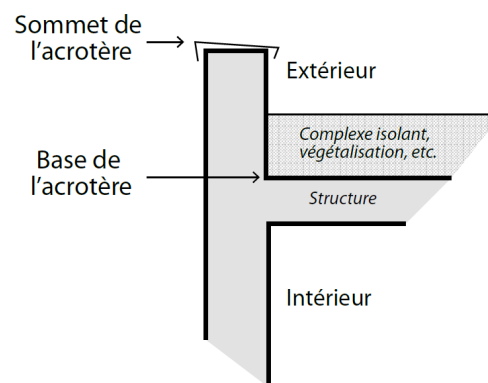
ARTICLE UB 2.3 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone UB (hors UBa), la hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture (1) ou à la base de l'acrotère (2) est fixée à 12,5m (mesuré à partir du terrain naturel – TN – avant travaux). En cas d'attique (3), la hauteur maximale est fixée à 15m à la base de l'acrotère de l'attique.

Dans le sous-secteur UBa, la hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture (1) ou à la base de l'acrotère (2) est fixée à 10m (mesuré à partir du terrain naturel – TN – avant travaux). En cas d'attique (3), la hauteur maximale est fixée à 13m (mesuré à partir du terrain naturel – TN – avant travaux) à la base de l'acrotère de l'attique.



Le point à prendre en compte dans le cas d'un toit-terrace se situe à la base de l'acrotère



Une hauteur plus élevée est permise si la hauteur des bâtiments adjacents est supérieure, sans dépasser la hauteur de ces-dits bâtiments et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur de l'extension peut être identique à celle de la construction existante, mais ne pourra en aucun cas la dépasser.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

ARTICLE UB 2.4 – QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'intégration architecturale du projet peut être appréciée selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère du site.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine, d'innovation en matière de performance énergétique ou d'intégration au site urbain, des adaptations seront possibles pour l'ensemble des prescriptions de cet article, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu urbain soient respectés. Lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, les constructions contemporaines avec un fort parti architectural devront dûment justifier le parti pris par le maître d'œuvre au regard des enjeux d'insertion architecturale, urbaine et paysagère du projet.

Intégration architecturale du projet

L'ensemble des dispositions suivantes relatives à l'intégration architecturale du projet, ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Volumétrie

Les constructions autorisées comporteront un jeu de volumes simples, sans tourelles, pans coupés multiples, angles saillants, arcades, colonnes ou colonnades, etc.

Toitures

La pente des toitures traditionnelles sera comprise entre 20° et 45°.

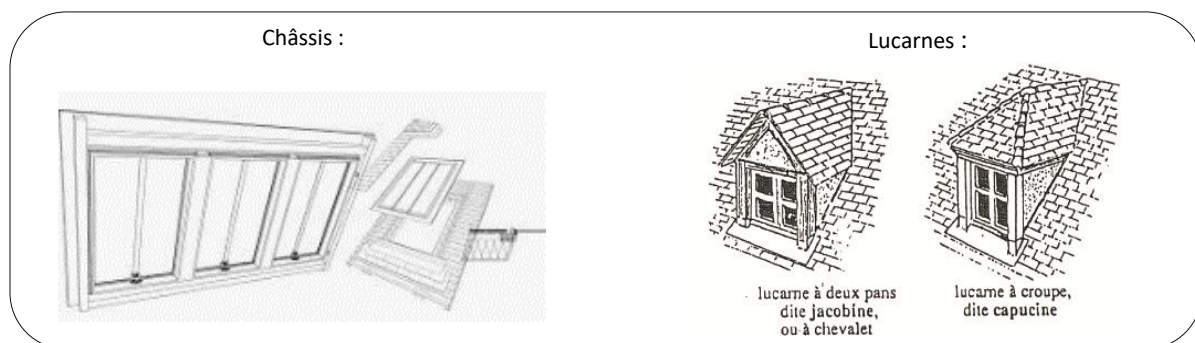
Une pente inférieure peut-être autorisée pour des constructions de faible ampleur, d'annexes ou en extension d'un bâtiment principal. La forme est laissée libre pour les vérandas.

Les toits plats sont autorisés pour les petits bâtiments de moins de 20m² d'emprise au sol, en annexe ou en extension d'un bâtiment principal, ou formant liaison entre 2 bâtiments.

Le choix des matériaux et la teinte des couvertures s'attacheront à respecter la cohérence urbaine et paysagère aux abords du projet.

Les matériaux réfléchissant sont interdits.

L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes jacobine ou lucarnes capucine ou châssis vitré. Il conviendra de les installer de façon harmonieuse (alignées en partie basse ou haute par exemple) sans multiplier leur type et taille.



Traitement des façades

Les matériaux de façades doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé.

Sont interdits les coloris blanc pur et les couleurs vives.

Leur couleur devra s'harmoniser avec les bâtiments avoisinants et rappeler celle des enduits traditionnels de la région.

Les traitements de façades sobres, simples, et les matériaux locaux seront privilégiés.

Dans le cadre de réhabilitation, tous les éléments traditionnels (bardages, claies...) seront maintenus ou refaits à neufs

Les baies, menuiseries et ferronneries

Pour les nouvelles constructions, les occultations réalisées au moyen de volets roulants seront sans coffre apparent. Si le coffre ne peut être caché dans le linteau, il devra être masqué par un lambrequin en métal ouvragé ou en bois.

Les menuiseries seront traitées dans le même esprit sur toutes les façades d'un même bâtiment ou d'un même ensemble architectural.

Dans le cadre de réhabilitation :

- Les volets roulants sont autorisés si le caisson est disposé en arrière ou sous le linteau de l'ouverture (pas en saillie sur la façade)
- Les ornements anciens de façade ne devront pas être détruits ou recouverts (exemple : cadran solaire, niche, etc.).

Dispositifs techniques

D'une façon générale, les dispositifs techniques (tels que les antennes radioélectriques, climatisations, ventilations, pompes à chaleur, ...) doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique. Une solution d'intégration et de camouflage, si possible végétalisée, est à rechercher.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition de s'intégrer dans le cadre architectural du bâti existant et dans l'environnement paysager. Ils sont placés de préférence sur la partie du bâtiment la moins visible depuis l'espace public.

Les capteurs solaires en toiture sont incorporés ou apposés en surimposition à la toiture, alignés dans le même sens et regroupés sur un seul champ aux formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande). Il conviendra de les installer de préférence en partie basse du toit, au niveau de la gouttière lorsque c'est possible.

Pour l'éolien, les mats sont interdits, le dispositif devant s'intégrer dans les éléments de la toiture.

Pour la géothermie, les dispositifs techniques sont dissimulés à la vue depuis la voie publique (par exemple : en retrait, masque végétal, ...).

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures - généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

De façon générale, les clôtures doivent présenter une simplicité et une unité d'aspect compatibles avec l'environnement. Il est nécessaire de rechercher une certaine unité avec les clôtures existantes le long des rues et des propriétés voisines (par exemple : continuité des murs bahuts).

En secteur inondable, le pétitionnaire est tenu de respecter les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Les murs de clôture existants présentant un intérêt patrimonial ou architectural (exemple : murets en pierre sèche, murs bahuts conférant une cohérence urbaine au quartier, ...) identifiés sur le document graphique du règlement, s'ils font l'objet de travaux (entretien, démolition, ...), sont reconstruits à l'identique ou avec des adaptations mineures sous réserve de respecter l'esprit général de l'ouvrage d'origine.

Clôtures - hauteur

Sur rue, la hauteur maximale autorisée des clôtures est de H=2m.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les clôtures de tous les terrains d'angles, ne dépasseront pas la cote maximum de 1 mètre, ceci sur une longueur minimum de 5 mètres de part et d'autre du carrefour.

Sur limites séparatives, la hauteur maximale autorisée des clôtures est de H=2 m.

L'aménagement et la réfection de clôtures présentant une hauteur supérieure et participant à la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble bâti est autorisé (mur de pierre, ...).

Clôtures – composition, plantations et essences

Les clôtures sont composées de :

- Végétaux arbustifs, doublés si besoin d'un grillage discret ;
- Ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de H=80 cm, avec grilles ajourées ou grillage discret et/ou végétaux, ou claire-voie (ajourée sur la totalité du panneau). Les végétaux sont composés d'essences locales diversifiées.

Sont interdits en clôture : les brises-vues artificiels (en nylon ou autre) ; le bardage plastique occultant ; la tôle, les clôtures en éléments de ciment moulé, ainsi que tous les matériaux étrangers à la région (tuile canal en chapeau, par exemple).

Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences végétales locales, adaptées à la nature des sols (argileux ou humide).

La clôture (ou son portail) intègre les accessoires nécessaires : coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc. Les portails sont de style sobre, sans arceaux ni couvert. Les arches sont interdites.

Espaces libres et plantations

Toute opération devra veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas de création d'emprise au sol supplémentaire sur une unité foncière, l'opération devra préserver 10% d'espaces libres de toute construction. Ces espaces libres sont aménagés avec des matériaux perméables et végétalisés.

Pour toute opération générant 10 logements ou plus, 10 % minimum de la superficie de l'opération doit être aménagée en espace vert collectif planté ou en espace de détente (lieux de rencontre, de promenade, de jeux...).

Tout projet d'aménagement ou de construction doit veiller à préserver, autant que faire se peut, les arbres existants sur le site.

La plantation d'une haie arbustive est recommandée pour masquer les dépôts de matériaux et les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau.

Pour les parcs de stationnement, il est exigé, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain, la plantation d'un arbre pour 3 places de stationnement. Ces plantations pourront être regroupées dans une fosse.

ARTICLE UB 2.5 – STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Dispositions générales :

Pour les activités générant des flux de marchandises et de clientèle, les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.

Article L151-33 du Code de l'Urbanisme : Les aires de stationnement exigées au paragraphe suivant peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire peut ne pas devoir respecter les normes prescrites par le PLU en justifiant, dans sa demande de permis ou de déclaration préalable, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dispositions particulières

Selon la destination des locaux projetés, les projets devront respecter les normes de stationnement minimales exprimées ci-dessous :

Destination	Sous-destination	Stationnement des véhicules motorisés
Habitation	Logement	1 place de stationnement par tranche de 80 m ² de surface de plancher créée avec un minimum d'1 place par logement créé (cette exigence s'applique en cas de construction neuve, réhabilitation, création de surface de plancher supplémentaire dans un volume existant, extension, ou changement de destination d'une construction existante)
	Hébergement	1 place de stationnement pour 2 places d'accueil en hébergement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de vente ouverte au public
	Restauration	1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de salle ouverte au public
	Commerce de gros	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de vente ouverte au public
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de vente ouverte au public
	Hébergement touristique et hôtelier	1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou par logement disponible à la location
	Cinéma	Il est exigé une capacité de stationnement adaptée aux besoins des constructions et installations.
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Il est exigé une capacité de stationnement adaptée aux besoins des constructions et installations.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de plancher créées
	Centre de congrès et d'exposition	Il est exigé une capacité de stationnement adaptée aux besoins des constructions et installations

Stationnement des cycles et des poussettes

Pour tout projet (sauf impossibilité technique justifiée dans la demande de permis de construire ou la déclaration préalable) créant 4 logements ou plus, et les opérations groupées, il est imposé de créer des locaux ou des espaces clos et couvert, et facilement accessibles, pour le stationnement des cycles et des poussettes, à raison de :

- 1,5 m² d'espace de stationnement par **logement** créé ;
- 1,5 m² d'espace de stationnement par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de **bureaux** et d'**activités de services avec accueil de d'une clientèle**.

Pour les établissements recevant du public (ERP), les stationnements pour les vélos seront déterminés et calibrés en fonction des besoins lié à l'accueil du public.

SECTION UB 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les règles s'appliquant dans le cadre de cette section sont détaillées au sein du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones - Section 3 : équipements et réseaux ».

ZONE UC – CENTRALITE URBAINE DES VILLAGES

VOCATION ET OBJECTIFS

La zone UC correspond aux centralités de Doubs et des villages, caractérisées par leur tissu urbain ancien. Elle présente une dominante résidentielle mais a vocation à accueillir des fonctions de services et d'équipement, voire des activités diverses (non-nuisantes). De manière générale, elle présente des formes architecturales et urbaines denses, continues ou semi-continues, proches de la voie.

La zone UC comprend un sous-secteur UCs correspondant aux centralités urbaines des communes de La Cluse-et-Mijoux et d'Houtaud, connaissant des contraintes particulières en matière de stationnement.

L'objectif de la zone UC est de :

- Renforcer la centralité urbaine et fonctionnelle de Doubs et des villages ;
- Permettre la création de nouveaux logements et une densification raisonnée par renouvellement, construction neuve ou par extension de l'existant ;
- Maintenir et renforcer la mixité des fonctions urbaines (résidentielle, commerciale, artisanale, ...);
- Maintenir une densité urbaine importante, tout en préservant les qualités architecturales et urbaines de ces secteurs, et permettre des hauteurs bâties plus importantes à Doubs ;
- Permettre les travaux nécessaires à l'adaptation des bâtiments existants, en particulier liés aux économies d'énergie ;
- Faciliter une évolution du bâti ancien, notamment des anciennes fermes comtoises (réhabilitation, démolition/reconstruction).

DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme sont applicables :

« Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

DISPOSITIONS PARTICULIERES FIGURANT DANS LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Les projets de construction ou de réhabilitation doivent considérer les prescriptions réglementaires et graphiques attribués aux **éléments patrimoniaux, paysagers et environnementaux** identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme et reportées sur le plan de zonage du PLUi-H.

SECTION UC 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

D'une manière générale, les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdit dans ce secteur.

Sont interdites, autorisées sous conditions et autorisées les constructions relevant des destinations et sous-destinations suivantes :

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions (Cf. paragraphe suivant)	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement			x
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activité de service avec accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement touristique et hôtelier		x	
	Cinéma		x	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			x
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salle d'art et de spectacle			x
	Équipements sportifs			x
	Autres équipements recevant du public			x
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		x	
	Entrepôt		x	
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes, ou d'habitations légères de loisir,
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagements de « **commerce et activité de service** » (sauf Commerce de gros) sont autorisées à condition :
 - ✓ qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
 - ✓ et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - ✓ et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

En sus, les projets artisanaux, commerciaux et logistiques sont soumis aux orientations détaillées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Aménagement artisanal, commercial et logistique ».

- Les constructions liées aux « **secteurs secondaires et tertiaires** » (sauf centre de congrès et d'exposition), sous réserve que les activités de production, de construction ou de réparation ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, et sous réserve de respecter les règles de la présente zone ;
- Les extensions mesurées des bâtiments industriels, y compris classés ICPE, entrepôts ou stockage divers, existants, sous réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients, en particulier pour la nappe phréatique de l'Arlier ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux aménagements des constructions autorisées et sous conditions d'une bonne intégration paysagère – à l'exception de la plaine de l'Arlier où ils sont interdits.

Exigence de mixité sociale

Lorsqu'une opération (constructions neuves, réhabilitations et extension, changement de destination) vise la création de 10 logements ou plus, la création d'un minimum de 10% de logements en accession aidée et / ou en locatif aidé est exigée.

En cas de réhabilitation ou d'extension, cette servitude ne s'applique qu'au nombre de logements nouvellement créés.

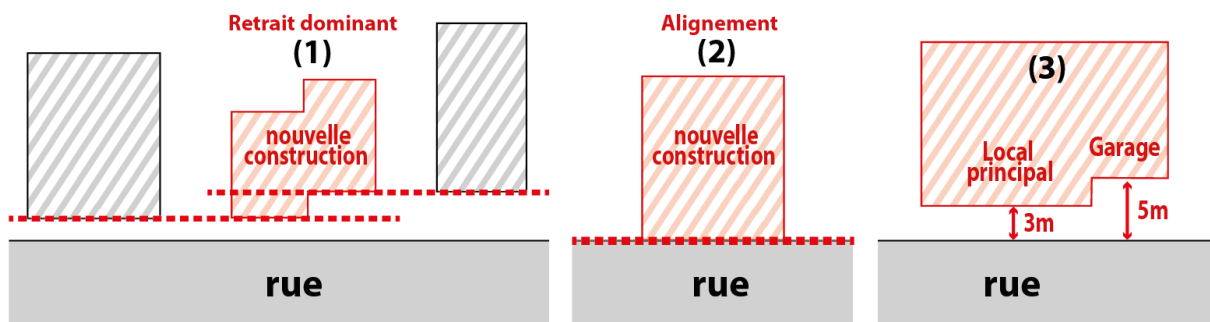
SECTION UC 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UC 2.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles (édifiées en premier rang) s'implanteront :

1. *Cas général* : Selon le retrait dominant des bâtiments existants aux abords ;
2. *Si absence d'un retrait dominant* : à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées (sur tout ou partie du bâtiment) ;
3. *Si impossibilité justifiée de répondre aux règles d'implantation ci-dessus (contraintes liées à la sécurité routière ou contraintes techniques liées à la nature du sol et à la topographie ou l'assainissement)* : selon un recul de 3 mètres maximum (mesure prise au nu du mur extérieur, hors saillie). Ce recul doit être porté à 5 mètres pour la partie du rez-de-chaussée située devant les entrées de garage et au niveau des places de stationnement extérieures (comprises entre la rue et le bâtiment).



Des reculs supérieurs peuvent être imposés, notamment :

- au débouché des voies et aux carrefours des voies publiques, de manière à dégager la visibilité et assurer la sécurité des intersections ;
- dans le cas d'une impossibilité justifiée de gérer le stationnement à la parcelle ;
- dans le cas de contraintes techniques liées à la topographie.

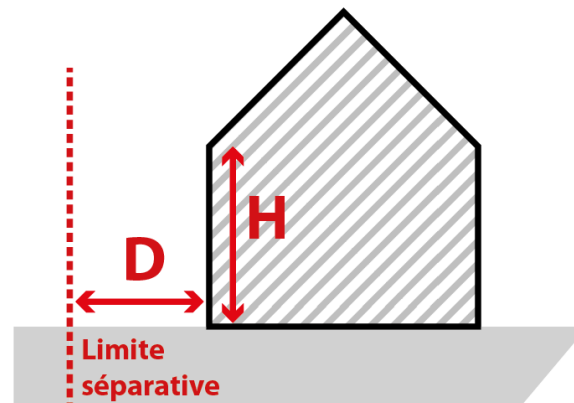
Il est par ailleurs imposé un recul :

- de 15m minimum par rapport à l'axe des rivières, dans le respect de la réglementation liée aux zones inondables (notamment le PPRI du Doubs amont) ;
- de 3m minimum par rapport aux emprises de voies ferrées. Un recul supérieur pourra être imposé au niveau de certains secteurs à enjeux (en particulier cumulant plusieurs types de risques et nuisances).

Pour les constructions localisées sur la plaine de l'Arlier (communes de Houtaud, Doubs), le premier niveau à usage d'habitation ou commercial ne pourra être situé en deçà du niveau général de la voirie, de manière à limiter le risque inondation.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles (sur tout ou partie du bâtiment) s'implanteront à une distance de recul correspondant à $D=H/2$, au minimum égale à 3m par rapport aux limites séparatives.



Une implantation en limite séparative des constructions est autorisée dans les cas suivants :

- Si appui sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin, avec une hauteur inférieure ou égale à 3m maximum en limite séparative ;
- Ou pour la construction d'une annexe ou l'extension d'un bâtiment existant, dans la limite de 20m² d'emprise au sol et une hauteur plafonnée à 3m en limite séparative. Si la nouvelle construction a une toiture dont la gouttière coule vers le tènement voisin, un recul de 50cm minimum, hors tout* est imposé pour pouvoir gérer sur la parcelle les problèmes liés aux eaux de pluie (débordement, ruissellement...).

Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière

Une distance minimum de 3 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus de façon à faciliter l'entretien en pied de bâtiment et l'accessibilité des secours en cas de sinistre.

Implantation des constructions dans la pente

Les bâtiments s'inscrivent, si besoin avec un encastrement ou un étage des niveaux (ou demi-niveaux) successifs dans le sens de la pente, soit :

- De préférence, parallèlement à la pente,
- Parallèlement ou perpendiculairement à la voie publique,
- Dans la prolongation de bâtiments existants et contigus.

Dans tous les cas, sont interdits les exhaussements ou les talus de hauteur supérieure à 1,50 mètres. Les enrochements de soutènement sont également interdits.

ARTICLE UC 2.2 – EMPRISE AU SOL

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doit être libre de toute construction.

ARTICLE UC 2.3 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UC (UCs compris), la hauteur des constructions est limitée à H=12 m maximum (hauteur prise à la faitière ou à la base de l'acrotère de la toiture terrasse) – hors élément technique. La mesure est effectuée à partir du niveau du terrain naturel. Une hauteur des constructions plus élevée peut être permise dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant ne respectant pas cette règle, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, celle-ci est réalisée soit dans la prolongation des volumes bâtis existants soit en l'accolant, par sa plus grande hauteur, au bâtiment existant.

La hauteur des annexes isolées est limitée à 4m (hors tout)

ARTICLE UC 2.4 – QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'intégration architecturale du projet peut être appréciée selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère du site.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine, d'innovation en matière de performance énergétique ou d'intégration au site urbain, des adaptations seront possibles pour l'ensemble des prescriptions de cet article, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu urbain soient respectés. Lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, les constructions contemporaines avec un fort parti architectural devront dûment justifier le parti pris par le maître d'œuvre au regard des enjeux d'insertion architecturale, urbaine et paysagère du projet.

Les travaux de réhabilitation d'anciens bâtiments comtois veilleront à respecter au mieux les caractéristiques urbaines et architecturales préexistantes : volume bâti, forme et aspect de toiture, levées ou ponts de grange, tuyés, lambrechure, tavaillons, ...

Intégration architecturale du projet

L'ensemble des dispositions suivantes relatives à l'intégration architecturale du projet, ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation, volume et adaptation au sol

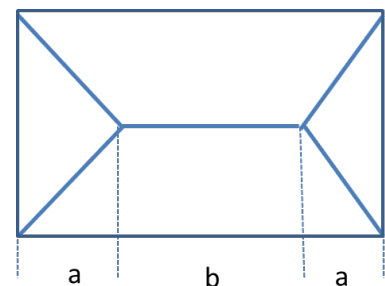
Les constructions autorisées comportent un jeu de volumes simples, sans tourelles, pans coupés multiples, angles saillants, arcades, colonnes ou colonnades, etc.

Forme des toitures

De manière générale, les toitures des nouvelles constructions devront s'inscrire en cohérence avec celles des constructions environnantes en vue de préserver l'harmonie des formes bâties du quartier.

Sont autorisées les toitures de 1 à 4 pans, avec ou sans demi-croupe ou croupe.

Dans le cas d'une demi-croupe, la longueur du faîtage (*b sur le schéma ci-contre*) ne peut être inférieure à la profondeur de la croupe (*a sur le schéma*).



Les toitures respectent une pente comprise entre 28° et 45°.

Les toits plats sont interdits pour les bâtiments d'emprise au sol >20m² (sauf si la toiture constitue un dispositif bioclimatique).

La forme de toiture est laissée libre pour les vérandas et les petits bâtiments d'emprise au sol inférieure à 20m², qu'il s'agisse d'une annexe ou de l'extension d'un bâtiment principal ou d'une liaison réalisée entre deux bâtiments.

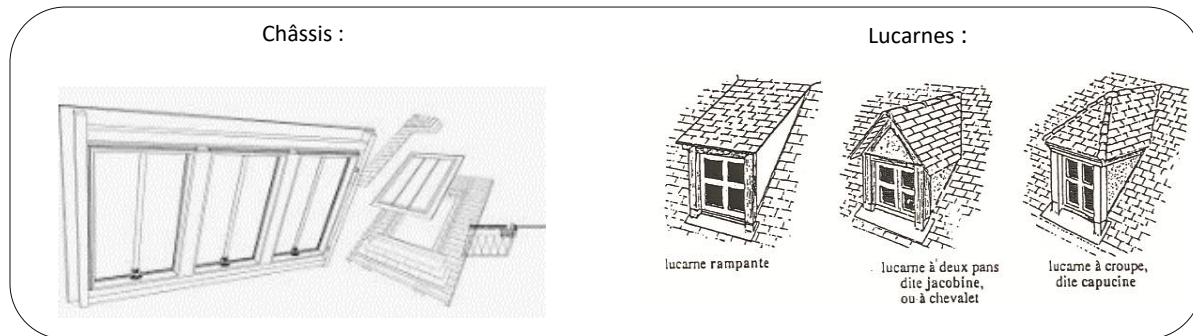
Couleur des toitures

Les couvertures sont de couleur brune ou rouge vieilli. L'emploi de matériaux réfléchissants en toiture est interdit (en dehors des équipements de production d'énergie renouvelable de type panneaux photovoltaïque).

L'emploi en toiture du cuivre, du zinc et de la tôle est autorisé sous condition de respecter la cohérence architecturale et paysagère de l'environnement d'insertion.

Ouverture des toitures

L'éclairage des combles est possible par la création de lucarnes ou de châssis intégrés dans la toiture. Il conviendra d'installer ces ouvertures de façon harmonieuse (par exemple, en les alignant en partie basse ou haute de la toiture) et de ne pas multiplier leur type et leur taille sur un même bâtiment.



Traitement des façades

Les façades des constructions nouvelles doivent s'inscrire dans les tonalités et couleurs des bâtiments à proximité, en évitant les couleurs vives ou bariolées. Le blanc pur est proscrit.

Un traitement sobre et simple des façades sera privilégié, employant de préférence des matériaux locaux dont le bardage bois.

En façades, il est interdit de faire usage de matériaux brillants pour le gros-œuvre et d'employer, à nu, des matériaux destinés à être recouverts.

Dans le cadre de travaux de réhabilitation d'un bâtiment existant, tous les éléments traditionnels (bardages, claies, ...) réalisés en bois sont maintenus ou refaits à neuf.

Baies, menuiseries et ferronneries extérieures

Pour les nouvelles constructions, les occultations réalisées au moyen de volets roulants sont sans coffre apparent. Si le coffre ne peut être caché dans le linteau, il devra être masqué par un lambrequin en métal ouvragé ou en bois.

Les menuiseries sont traitées dans le même esprit sur toutes les façades d'un même bâtiment ou d'un même ensemble architectural. Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

Dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant :

- Les volets roulants sont autorisés si le caisson est disposé en arrière ou sous le linteau de l'ouverture, mais pas en saillie sur la façade ;
- Les ornements anciens de façade ne devront pas être détruits ou recouverts (par exemple : cadran solaire, niche murale, etc.).

Dispositifs techniques

D'une façon générale, les dispositifs techniques (tels que les antennes radioélectriques, climatisations, ventilations, pompes à chaleur, ...) doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique. Une solution d'intégration et de camouflage, si possible végétalisée, est à rechercher.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition de s'intégrer dans le cadre architectural du bâti existant et dans l'environnement paysager. Ils sont placés de préférence sur la partie du bâtiment la moins visible depuis l'espace public.

Les capteurs solaires en toiture sont incorporés ou apposés en surimposition à la toiture, alignés dans le même sens et regroupés sur un seul champ aux formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande). Il conviendra de les installer de préférence en partie basse du toit, au niveau de la gouttière lorsque c'est possible.

Pour l'éolien, les mats sont interdits, le dispositif devant s'intégrer dans les éléments de la toiture.

Pour la géothermie, les dispositifs techniques sont dissimulés à la vue depuis la voie publique (par exemple : en retrait, masque végétal, ...).

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures - généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

De façon générale, les clôtures doivent présenter une simplicité et une unité d'aspect compatibles avec une harmonie du village et du paysage. Il est nécessaire de rechercher une certaine unité avec les clôtures existantes le long des rues et des propriétés voisines (par exemple : continuité des murs bahuts).

Pour limiter les impacts sur la biodiversité, les clôtures doivent être perméables à la petite faune (par exemple : ouvertures dans les murs et murets de 20cm x 20cm tous les 10m, aménagement d'ouvertures en pied de clôture, ...).

En secteur inondable, le pétitionnaire est tenu de respecter les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Les murs de clôture existants présentant un intérêt patrimonial ou architectural (exemple : murets en pierre sèche, murs bahuts conférant une cohérence urbaine au quartier, ...) identifiés sur le document graphique du règlement, s'ils font l'objet de travaux (entretien, démolition, ...), sont reconstruits à l'identique ou avec des adaptations mineures sous réserve de respecter l'esprit général de l'ouvrage d'origine.

Clôtures – implantation et composition

- A l'alignement de la rue :
 - La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 1,80 m.
 - Les clôtures sont composées de :
 - Végétaux arbustifs, doublés si besoin d'un grillage discret ;
 - Ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm, avec grilles ajourées ou grillage discret et/ou végétaux, ou claire-voie (ajourée sur la totalité du panneau). Les végétaux sont composés d'essences locales diversifiées.
 - Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les clôtures de tous les terrains d'angles, ne dépasseront pas la cote maximum de 1 mètre, ceci sur une longueur minimum de 5 mètres de part et d'autre du carrefour.
- Sur les limites séparatives :
 - La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 m.
 - La composition des clôtures est libre (en dehors des interdictions ciblées ci-après).

Sont interdits en clôture : les brises-vues artificiels (en nylon ou autre) et le bardage plastique occultant.

Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences végétales locales, adaptées à la nature des sols (argileux ou humide).

La clôture (ou son portail) intègre les accessoires nécessaires : coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc. Les portails sont de style sobre, sans arceaux ni couvert.

Espaces libres et plantations

Toute opération devra veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

Tout projet d'aménagement ou de construction doit veiller à préserver, autant que faire se peut, les arbres existants sur le site.

En cas de création d'emprise au sol supplémentaire sur une unité foncière, l'opération devra préserver 20% d'espaces libres de toute construction. Ces espaces libres sont aménagés avec des matériaux perméables et sont végétalisés.

Pour les parcs de stationnement, il est exigé, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain, la plantation d'un arbre pour 3 places de stationnement. Ces plantations pourront être regroupées dans une fosse.

La plantation d'une haie arbustive est recommandée pour masquer les dépôts de matériaux et les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau.

ARTICLE UC 2.5 – STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Dispositions générales :

Pour les activités générant des flux de marchandises et de clientèle, les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.

Article L151-33 du Code de l'Urbanisme : Les aires de stationnement exigées au paragraphe suivant peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire peut ne pas devoir respecter les normes prescrites par le PLUi en justifiant, dans sa demande de permis ou de déclaration préalable, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Toutefois, en cas de réhabilitation, changement d'usage ou rénovation d'une construction existante, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette (ou l'environnement immédiat) avant travaux sont insuffisamment calibrés, une dérogation aux exigences minimales fixées ci-dessus pourra être accordée afin de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de dénaturer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garage.

Dispositions particulières

Selon la destination des locaux projetés, les projets devront respecter les normes de stationnement minimales exprimées ci-dessous :

Destination	Sous-destination	Stationnement des véhicules motorisés
Habitation	Logement	<p>En UC (hors commune de Doubs) : En cas de construction neuve, réhabilitation, extension, ou changement de destination d'une construction existante, il est exigé la réalisation, en plus d'un éventuel garage clos, accolé ou non au logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par logement créé de moins de 40 m² de surface de plancher - 2 places de stationnement par logement créé compris entre 40 et 100 m² de surface de plancher - 3 places de stationnement pour chaque logement créé de plus de 100 m² de surface de plancher <p>En UC spécifiquement sur la commune de Doubs, il sera exigé au minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte, • cette norme sera portée à une place par 40m² de SHON créée, dans le cas de construction individuelles. • Un tiers des places de stationnement exigées ci-dessus sera réalisé de manière à rendre ces places directement accessibles depuis la voie de desserte des constructions. • Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées <p>En sous-secteur UCs : de manière à prendre en compte les contraintes locales liées à la circulation et au stationnement, il est exigé la réalisation de 3 places de stationnement par nouveau logement créé, quelle que soit sa surface de plancher (par construction neuve ou transformation d'un bâtiment existant).</p> <p>En UC et UCs ; pour la création de logements locatifs aidés et de logements en accession aidée, il pourra être dérogé aux règles de stationnement définies ci-dessus. Pourra toutefois être exigée la réalisation d'une aire de stationnement par logement créé si la collectivité l'estime nécessaire (article L.151-34 du code de l'urbanisme).</p>
	Hébergement	1 place de stationnement pour 2 places d'accueil en hébergement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement pour 20m ² de surface de vente ouverte au public
	Restauration	1 place de stationnement pour 20m ² de surface de salle ouverte au public
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de vente ouverte au public
	Hébergement touristique et hôtelier	1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou par logement disponible à la location

	Cinéma	Il est exigé une capacité de stationnement adaptée aux besoins des constructions et installations.
--	--------	--

Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Il est exigé une capacité de stationnement adaptée aux besoins des constructions et installations.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	Il est exigé une capacité de stationnement adaptée aux besoins des constructions et installations.
	Entrepôt	
	Bureau	1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de plancher créée
	Centre de congrès et d'exposition	

Stationnement des cycles et des poussettes et locaux techniques

Pour tout projet (sauf impossibilité technique justifiée dans la demande de permis de construire ou la déclaration préalable) créant 2 logements ou plus, et les opérations groupées, il est imposé de créer des locaux ou des espaces clos, couvert et facilement accessibles, pour le stationnement des cycles et des poussettes, à raison de :

- 2 m² d'espace de stationnement par **logement** créé ;
- 2 m² d'espace de stationnement par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de **bureaux** et d'**activités de services avec accueil de d'une clientèle**.

Pour les établissements recevant du public (ERP), les stationnements pour les vélos seront déterminés et calibrés en fonction des besoins lié à l'accueil du public.

Seront également créés dans le cadre de ces constructions nouvelles des lieux destinés au stockage des déchets ménagers (locaux à poubelles), suffisamment calibrés au regard de l'opération et intégrés au volume de la construction principale sauf impossibilité technique justifiée.

Pour les constructions dédiées aux activités, aux services publics, et aux services d'intérêt collectif, les stationnements des cycles et poussettes et les locaux dédiés au stockage des déchets sont déterminés et calibrés en fonction des besoins.

SECTION UC 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les règles s'appliquant dans le cadre de cette section sont détaillées au sein du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones - Section 3 : équipements et réseaux ».

ZONE UD – SECTEURS RESIDENTIELS PEU DENSES



VOCATION ET OBJECTIFS

La zone UD correspond aux secteurs résidentiels du pôle urbain Pontarlier-Doubs et des villages, présentant des densités urbaines variées et des formes bâties diversifiées (habitat individuel, groupé ou collectif et parfois bâtiments d'activité, équipements publics ou collectifs). Cette zone présente une dominante résidentielle mais a vocation à accueillir des fonctions de services et d'équipement, voire des activités diverses (non-nuisantes) en particulier artisanales.

La zone UD comprend un sous-secteur UDs correspondant aux secteurs résidentiels de la commune de La Cluse-et-Mijoux, connaissant des contraintes particulières en termes de stationnement.

L'objectif de la zone UD est de :

- Permettre l'évolution et une densification raisonnée du tissu bâti existant ;
- Favoriser la mixité et la cohabitation des fonctions urbaines notamment en permettant le développement de petites activités artisanales non-nuisantes ;
- Permettre les travaux nécessaires à l'adaptation des bâtiments existants, en particulier liés aux économies d'énergie.

DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme sont applicables :

« Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

DISPOSITIONS PARTICULIERES FIGURANT DANS LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Les projets de construction ou de réhabilitation doivent considérer les prescriptions réglementaires et graphiques attribués aux **éléments patrimoniaux, paysagers et environnementaux** identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme et reportées sur le plan de zonage du PLUi-H.

SECTION UD 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

D'une manière générale, les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdit dans ce secteur.

Sont interdites, autorisées sous conditions et autorisées les constructions relevant des destinations et sous-destinations suivantes :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	Interdite	Autorisée sous conditions (Cf. paragraphe suivant)	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement			x
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activité de service avec accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement touristique et hôtelier		x	
	Cinéma	x		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			x
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salle d'art et de spectacle			x
	Équipements sportifs			x
	Autres équipements recevant du public			x
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		x	
	Entrepôt	x		
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes, ou d'habitations légères de loisir,
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), hors existantes.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagements de « **commerce et activité de service** » (sauf Commerce de gros) sont autorisées à condition :
 - ✓ qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
 - ✓ et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - ✓ et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

En sus, les projets artisanaux, commerciaux et logistiques sont soumis aux orientations détaillées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Aménagement artisanal, commercial et logistique »

- Les installations et les constructions liées aux sous-destinations « **Industrie** » et « **Bureau** », sous réserve que les activités de production, de construction ou de réparation ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, et sous réserve de respecter les règles de la présente zone.
- Les extensions mesurées des bâtiments industriels, y compris classés ICPE, entrepôts ou stockage divers, existants, sous réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients, en particulier pour la nappe phréatique de l'Arlier.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux aménagements des constructions autorisées et sous conditions d'une bonne intégration paysagère – à l'exception de la plaine de l'Arlier où ils sont interdits.

Exigence de mixité sociale

Lorsqu'une opération (constructions neuves, réhabilitations et extension, changement de destination) vise la création de 10 logements ou plus, la création d'un minimum de 10% de logements en accession aidée et / ou en locatif aidé est exigée.

En cas de réhabilitation ou d'extension, cette servitude ne s'applique qu'au nombre de logements nouvellement créés.

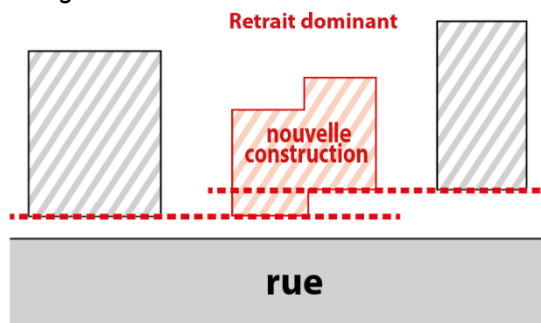
SECTION UD 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UD 2.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

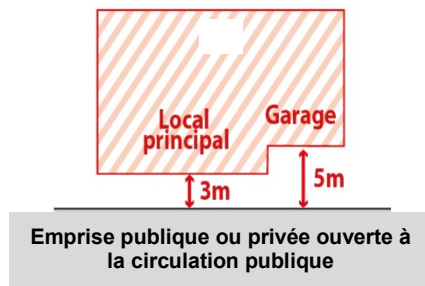
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles (édifiées en premier rang) (sur tout ou partie du bâtiment) s'implanteront :

1. *Cas général* : selon le retrait dominant des bâtiments existants aux abords ;



2. *Si absence d'un alignement ou d'un retrait dominant* : selon un recul de 3 mètres minimum par rapport aux emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (mesure prise au nu du mur extérieur, hors saillie). Ce recul est porté à 5 mètres pour la partie du rez-de-chaussée située devant les entrées de garage et au niveau des places de stationnement extérieures (comprises entre la rue et le bâtiment).



Le recul de 5 mètres ne s'applique pas aux carports sauf pour des raisons de sécurité.

Cette disposition ne s'applique pas à la commune de Doubs. A Doubs, les carports suivront les mêmes règles d'implantation que les garages.

Ces marges de recul ne s'appliquent pas aux abris ou locaux poubelles nécessaires pour les bâtiments collectifs ou recevant du public, dans la limite de 6m² couverts.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies et aux carrefours des voies publiques, de manière à dégager la visibilité et assurer la sécurité des intersections.

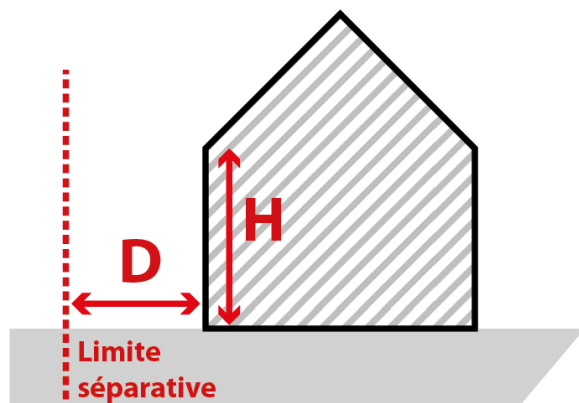
Il est par ailleurs imposé un recul :

- de 15m minimum par rapport à l'axe des rivières, dans le respect de la réglementation liée aux zones inondables (notamment le PPRI du Doubs amont) – à l'exception de Pontarlier ;
- de 3m minimum par rapport aux emprises de voies ferrées. Un recul supérieur pourra être imposé au niveau de certains secteurs à enjeux (en particulier cumulant plusieurs types de risques et nuisances).

Pour les constructions localisées sur la plaine de l'Arlier (communes de Houtaud et Doubs), le premier niveau à usage d'habitation ou commercial ne pourra être situé en deçà du niveau général de la voirie, de manière à limiter le risque inondation.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles (sur tout ou partie du bâtiment) s'implanteront à une distance de recul correspondant à $D=H/2$, au minimum égale à 3m par rapport aux limites séparatives.



Une implantation en limite séparative est autorisée pour la construction d'une annexe ou l'extension d'un bâtiment existant, dans la limite de 20m² d'emprise au sol et une hauteur plafonnée à 3m en limite séparative. Si la nouvelle construction a une toiture dont la gouttière est côté mitoyen, un recul de 1m minimum, hors tout* est imposé pour pouvoir gérer sur la parcelle les problèmes liés aux eaux de pluie (débordement, ruissellement...).

Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière

Une distance minimum de 3 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus de façon à faciliter l'entretien en pied de bâtiment et l'accessibilité des secours en cas de sinistre.

Implantation des constructions dans la pente

Les bâtiments s'inscrivent, si besoin avec un encastrement ou un étage des niveaux (ou demi-niveaux) successifs dans le sens de la pente, soit :

- De préférence, parallèlement à la pente,
- Parallèlement ou perpendiculairement à la voie publique,
- Dans la prolongation de bâtiments existants et contigus.

Dans tous les cas, sont interdits les exhaussements ou les talus de hauteur supérieure à 1,50 mètres. Les enrochements de soutènement sont également interdits.

ARTICLE UD 2.2 – EMPRISE AU SOL

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière doit être libre de toute construction.

ARTICLE UD 2.3 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

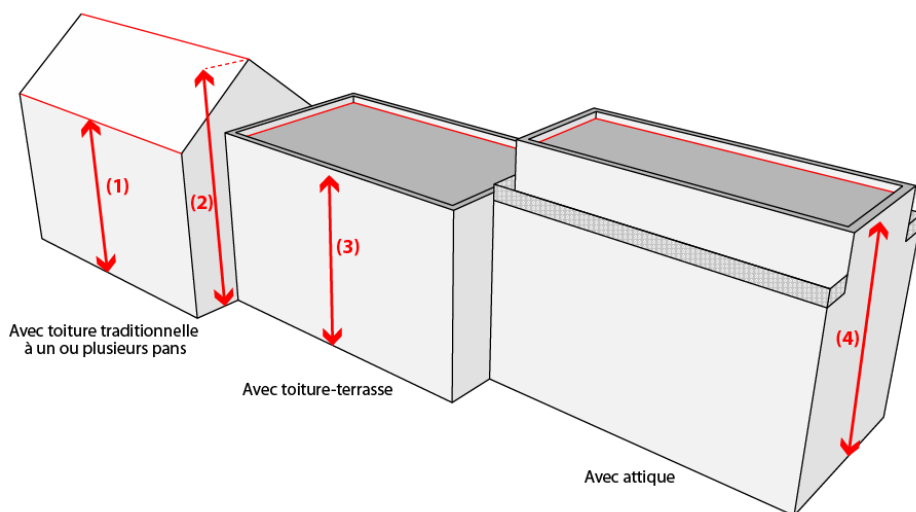
La hauteur des constructions est limitée à :

- H = 6 m maximum à l'égout de toiture (1) et H=10 m maximum à la faitière (2) (hors élément technique)

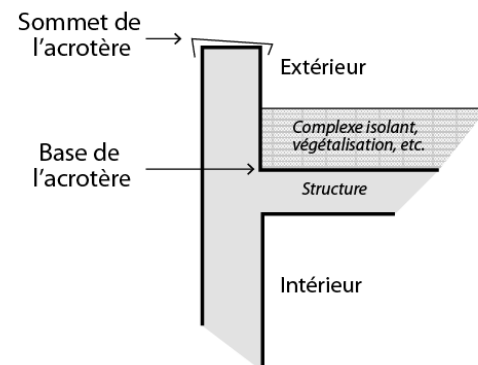
OU

- H = 6 m maximum à la base de l'acrotère du toit-terrasse (3) et H=10 m à la base de l'acrotère de l'attique (4) (hors élément technique)

La mesure est effectuée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux.



Le point à prendre en compte dans le cas d'un toit-terrasse se situe à la base de l'acrotère



Une dérogation à cette règle pourra être admise, dans la limite d'1 mètre supplémentaire maximum, si cela rend possible la création d'un étage complet supplémentaire.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, celle-ci est réalisée soit dans la prolongation des volumes bâtis existants soit en l'accolant par sa plus grande hauteur.

ARTICLE UD 2.4 – QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'intégration architecturale du projet peut être appréciée selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère du site.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine, d'innovation en matière de performance énergétique ou d'intégration au site urbain, des adaptations seront possibles pour l'ensemble des prescriptions de cet article, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu urbain soient respectés. Lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, les constructions contemporaines avec un fort parti architectural devront dûment justifier le parti pris par le maître d'œuvre au regard des enjeux d'insertion architecturale, urbaine et paysagère du projet.

Intégration architecturale du projet

L'ensemble des dispositions suivantes relatives à l'intégration architecturale du projet, ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation, volume et adaptation au sol

Les constructions autorisées comportent un jeu de volumes simples, sans tourelles, pans coupés multiples, angles saillants, arcades, colonnes ou colonnades, etc.

Forme des toitures

De manière générale, les toitures des nouvelles constructions devront s'inscrire en cohérence avec celles des constructions environnantes en vue de préserver l'harmonie des formes bâties du quartier.

Sont autorisés les toitures de 1 à 4 pans. Les toitures à pans respectent une pente comprise entre 28° et 45°.

La forme des toitures est laissée libre pour l'extension de bâtiment existant et pour les annexes, dans la limite de 40m² d'emprise au sol.

Couleur des toitures

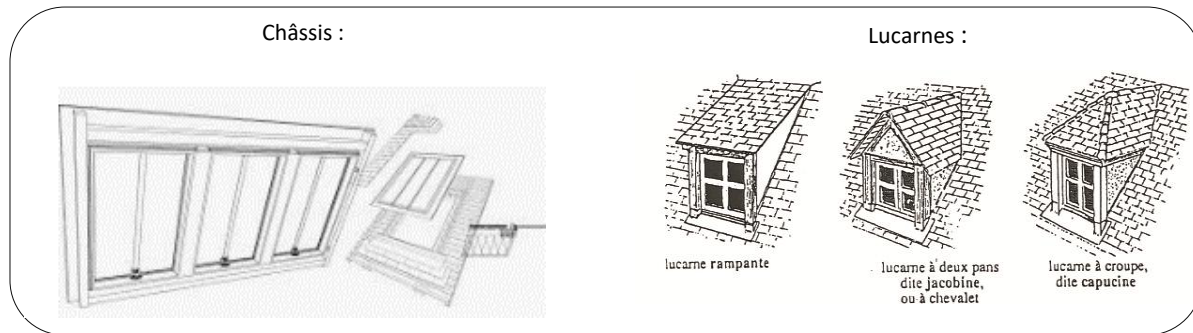
Les couvertures sont de couleur brune ou rouge vieilli.

La couleur des toitures est laissée libre pour les vérandas et les petits bâtiments d'emprise au sol inférieure à 20 m², qu'il s'agisse d'une annexe ou de l'extension d'un bâtiment principal ou d'une liaison réalisée entre deux bâtiments.

L'emploi de matériaux réfléchissants en toiture est interdit (en dehors des équipements de production d'énergie renouvelable de type panneaux photovoltaïque).

Ouverture des toitures

L'éclairage des combles est possible par la création de lucarnes ou de châssis intégrés dans la toiture. Il conviendra d'installer ces ouvertures de façon harmonieuse (par exemple, en les alignant en partie basse ou haute de la toiture) et de ne pas multiplier leur type et leur taille sur un même bâtiment.



Traitement des façades

Les façades des constructions nouvelles doivent s'inscrire dans les tonalités et couleurs des bâtiments à proximité, en évitant les couleurs vives ou bariolées. Le blanc pur est proscrit.

Un traitement sobre et simple des façades sera privilégié, employant de préférence des matériaux locaux dont le bardage bois.

En façades, il est interdit de faire usage de matériaux brillants pour le gros-œuvre et d'employer, à nu, des matériaux destinés à être recouverts.

Dans le cadre de travaux de réhabilitation d'un bâtiment existant, tous les éléments traditionnels (bardages, claires, ...) réalisés en bois sont maintenus ou refaits à neuf.

Baies, menuiseries et ferronneries extérieures

Pour les nouvelles constructions, les occultations réalisées au moyen de volets roulants sont sans coffre apparent. Si le coffre ne peut être caché dans le linteau, il devra être masqué par un lambrequin en métal ouvragé ou en bois.

Les menuiseries sont traitées dans le même esprit sur toutes les façades d'un même bâtiment ou d'un même ensemble architectural. Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

Dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant :

- Les volets roulants sont autorisés si le caisson est disposé en arrière ou sous le linteau de l'ouverture, mais pas en saillie sur la façade ;
- Les ornements anciens de façade ne devront pas être détruits ou recouverts (par exemple : cadran solaire, niche murale, etc.).
- Le volume des portes de grange sera conservé.

Dispositifs techniques

D'une façon générale, les dispositifs techniques (tels que les antennes radioélectriques, climatisations, ventilations, pompes à chaleur, ...) doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique. Une solution d'intégration et de camouflage, si possible végétalisée, est à rechercher.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition de s'intégrer dans le cadre architectural du bâti existant et dans l'environnement paysager. Ils sont placés de préférence sur la partie du bâtiment la moins visible depuis l'espace public.

Les capteurs solaires en toiture sont incorporés ou apposés en surimposition à la toiture, alignés dans le même sens et regroupés sur un seul champ aux formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande). Il conviendra de les installer de préférence en partie basse du toit, au niveau de la gouttière lorsque c'est possible.

Pour l'éolien, les mats sont interdits, le dispositif devant s'intégrer dans les éléments de la toiture.

Pour la géothermie, les dispositifs techniques sont dissimulés à la vue depuis la voie publique (par exemple : en retrait, masque végétal, ...).

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures - généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

De façon générale, les clôtures doivent présenter une simplicité et une unité d'aspect compatibles avec une harmonie du village et du paysage. Il est nécessaire de rechercher une certaine unité avec les clôtures existantes le long des rues et des propriétés voisines (par exemple : continuité des murs bahuts).

Pour limiter les impacts sur la biodiversité, les clôtures doivent être perméables à la petite faune (par exemple : ouvertures dans les murs et murets de 20cm x 20cm tous les 10m, aménagement d'ouvertures en pied de clôture, ...).

En secteur inondable, le pétitionnaire est tenu de respecter les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Les murs de clôture existants présentant un intérêt patrimonial ou architectural (exemple : murets en pierre sèche, murs bahuts conférant une cohérence urbaine au quartier, ...) identifiés sur le document graphique du règlement, s'ils font l'objet de travaux (entretien, démolition, ...), sont reconstruits à l'identique ou avec des adaptations mineures sous réserve de respecter l'esprit général de l'ouvrage d'origine.

Clôtures – implantation et composition

- À l'alignement de la rue :
 - La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 1,80 m.
 - Les clôtures sont composées de :
 - Végétaux arbustifs, doublés si besoin d'un grillage discret ;
 - Ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm, avec grilles ajourées ou grillage discret et/ou végétaux, ou claire-voie (ajourée sur la totalité du panneau). Les végétaux sont composés d'essences locales diversifiées.
 - Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les clôtures de tous les terrains d'angles, ne dépasseront pas la cote maximum de 1 mètre, ceci sur une longueur minimum de 5 mètres de part et d'autre du carrefour.
- Sur les limites séparatives :
 - La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 m.
 - La composition des clôtures est libre (en dehors des interdictions ciblées ci-après)

Sont interdits en clôture : les brises-vues artificiels (en nylon ou autre) et le bardage plastique occultant.

Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences végétales locales, adaptées à la nature des sols (argileux ou humide).

La clôture (ou son portail) intègre les accessoires nécessaires : coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc. Les portails sont de style sobre, sans arceaux ni couvert.

Espaces libres et plantations

Toute opération devra veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les unités foncières doivent comporter un minimum de 40% d'espaces libres de toute construction. Au minimum 50% de ces espaces libres sont végétalisés (hors Pontarlier). À Pontarlier, 60% de ces espaces libres sont végétalisés.

Les espaces libres, y compris les aires de stationnement, sont aménagés de préférence avec des matériaux perméables.

Tout projet d'aménagement ou de construction doit veiller à préserver, autant que faire se peut, les haies, arbres et/ou boisements existants sur le site.

Pour les parcs de stationnement, il est exigé, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain, la plantation d'un arbre pour 3 places de stationnement. Ces plantations pourront être regroupées dans une fosse.

La plantation d'une haie arbustive est recommandée pour masquer les dépôts de matériaux et les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau.

ARTICLE UD 2.5 – STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Dispositions générales :

Pour les activités générant des flux de marchandises et de clientèle, les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.

Article L151-33 du Code de l'Urbanisme : Les aires de stationnement exigées au paragraphe suivant peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire peut ne pas devoir respecter les normes prescrites par le PLUi en justifiant, dans sa demande de permis ou de déclaration préalable, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

Toutefois, en cas de réhabilitation, changement d'usage ou rénovation d'une construction existante, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette (ou l'environnement immédiat) avant travaux sont insuffisamment calibrés, une dérogation aux exigences minimales fixées ci-dessus pourra être accordée afin de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de dénaturer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garage.

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

Selon la destination des locaux projetés, les projets devront respecter les normes de stationnement minimales exprimées ci-dessous :

Destination	Sous-destination	Stationnement des véhicules motorisés
Habitation	Logement	<p>En UD (en dehors de Pontarlier et de Doubs) : En cas de construction neuve, réhabilitation, extension, ou changement de destination d'une construction existante, il est exigé la réalisation, en plus d'un éventuel garage clos, accolé ou non au logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par logement créé de moins de 40 m² de surface de plancher - 2 places de stationnement par logement créé compris entre 40 et 100 m² de surface de plancher - 3 places de stationnement pour chaque logement créé de plus de 100 m² de surface de plancher. <p>En UD spécifiquement sur la commune de Pontarlier : il est exigé la création d'1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.</p> <p>En UD spécifiquement sur la commune de Doubs, il sera exigé au minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte, • Cette norme sera portée à une place par 40m² de SHON créée, dans le cas de construction individuelles. • Un tiers des places de stationnement exigées ci-dessus sera réalisé de manière à rendre ces places directement accessibles depuis la voie de desserte des constructions. • Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées <p>En sous-secteur UDs : de manière à prendre en compte les contraintes locales liées à la circulation et au stationnement, il est exigé la réalisation de 3 places de stationnement par nouveau logement créé, quelle que soit sa surface de plancher (par construction neuve ou transformation d'un bâtiment existant)</p> <p>En UD et UDs ; pour la création de logements locatifs aidés et de logements en accession aidée, il pourra être dérogé aux règles de stationnement définies ci-dessus. Pourra toutefois être exigée la réalisation d'une aire de stationnement par logement créé si la collectivité l'estime nécessaire (article L.151-34 du code de l'urbanisme).</p>
	Hébergement	1 place de stationnement pour 2 places d'accueil en hébergement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement pour 20 m ² de surface de vente ouverte au public
	Restauration	1 place de stationnement pour 15 m ² de surface de salle ouverte au public
	Commerce de gros	

	Activité de service avec accueil d'une clientèle	1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de vente ouverte au public
	Hébergement touristique et hôtelier	1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou par logement disponible à la location
	<i>Cinéma</i>	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Il est exigé une capacité de stationnement adaptée aux besoins des constructions et installations.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	Il est exigé une capacité de stationnement adaptée aux besoins des constructions et installations.
	<i>Entrepôt</i>	
	Bureau	1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de plancher créée
	Centre de congrès et d'exposition	

Stationnement des cycles et des poussettes et locaux techniques

Pour tous projet (sauf impossibilité technique justifiée dans la demande de permis de construire ou la déclaration préalable) créant 2 logements ou plus, et les opérations groupées, il est imposé de créer des locaux ou des espaces clos facilement accessibles, pour le stationnement des cycles et des poussettes, à raison de :

- 2 m² d'espace de stationnement par **logement** créé ;
- 2 m² d'espace de stationnement par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de **bureaux** et d'**activités de services avec accueil de d'une clientèle**.

Pour les établissements recevant du public (ERP), les stationnements pour les vélos seront déterminés et calibrés en fonction des besoins lié à l'accueil du public.

Seront également créés dans le cadre de ces constructions nouvelles des lieux destinés au stockage des déchets ménagers (locaux à poubelles), suffisamment calibrés au regard de l'opération et intégrés au volume de la construction principale sauf impossibilité technique justifiée.

Pour les constructions dédiées aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif, les stationnements des cycles et poussettes et les locaux dédiés au stockage des déchets sont déterminés et calibrés en fonction des besoins.

SECTION UD 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les règles s'appliquant dans le cadre de cette section sont détaillées au sein du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones - Section 3 : équipements et réseaux ».

ZONE UE – ZONES D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF



VOCATION ET OBJECTIFS

La zone UE correspond aux secteurs dédiés aux équipements et aux services publics ou d'intérêt collectif (éducation, santé, culture, social, sports et loisirs, etc.).

L'objectif de la zone UE est de :

Permettre la construction, la réhabilitation et le renouvellement de bâtiments diversifiés par leur taille, volumétrie et aspect ;

Favoriser le bon fonctionnement des équipements et des services publics ou d'intérêt collectif ;

Identifier les équipements d'intérêt communautaire ou communal (STEP, zone de loisirs, groupe scolaire, ...) ;

Limiter la constructibilité de certains secteurs ayant vocation à accueillir à terme un équipement public ou d'intérêt collectif (limitation de la destination et de l'occupation des sols).

La zone UE comprend un sous-secteur UEd correspondant au site de la décharge, située sur la commune de Pontarlier.

DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme sont applicables :

« Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

DISPOSITIONS PARTICULIERES FIGURANT DANS LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Les projets de construction ou de réhabilitation doivent considérer les prescriptions réglementaires et graphiques attribués aux **éléments patrimoniaux, paysagers et environnementaux** identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportées sur le plan de zonage du PLUi-H.

SECTION UE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

D'une manière générale, les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdit dans ce secteur.

En zone UE (dont sous-secteur UEd) sont interdites, autorisées sous conditions et autorisées les constructions relevant des destinations et sous-destinations suivantes :

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions (Cf. paragraphe suivant)	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement touristique et hôtelier	x		
	Cinéma	x		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			x
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salle d'art et de spectacle			x
	Équipements sportifs			x
	Autres équipements recevant du public			x
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

En zone UE sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivant :

- Les carrières ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes (hormis ceux nécessaires à l'activité de déchetterie en sous-secteur UEd) ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes, ou d'habitations légères de loisir ;
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), hors existantes.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- Les logements s'il est justifié qu'ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité sur place (exemple : gardiennage, direction, sécurité, ...)
- Les structures d'hébergement nécessaires aux centres de formation, éducation, & autres équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux aménagements des constructions autorisées et sous conditions d'une bonne intégration paysagère – à l'exception de la plaine de l'Arlier où ils sont interdits.

Dans le sous-secteur UEd uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage :

- les constructions et installations nécessaires à l'aménagement de la décharge ;
- les constructions et installations nécessaires à l'activité de déchetterie ;
- l'installation de panneaux photovoltaïques au sol.

SECTION UE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 2.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles s'implanteront :

- selon un recul minimum de 10 m par rapport à l'emprise de la RN57 ;
- selon un recul de 75 m par rapport au tracé de la déviation de la RD72 (Houtaud et Dommartin).
- Selon un recul minimal de 5m par rapport aux autres voies ou emprises publiques.

Une adaptation de ces marges de recul peut être autorisée ou imposé au cas par cas dans les cas suivants :

1. Pour des motifs de sécurité. Notamment, des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies et aux carrefours des voies publiques, de manière à dégager la visibilité et assurer la sécurité des intersections.
2. Si la configuration de la parcelle l'exige (pente, forme de la parcelle). La demande d'adaptation sera justifiée dans la notice du projet de la demande d'autorisation.
3. Pour un motif d'insertion urbaine et paysagère (continuité des façades par exemple)

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles (sur tout ou partie du bâtiment) s'implanteront à une distance de recul correspondant à $L=H/2$, au minimum égale à 4 m par rapport aux limites séparatives.

Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière

Une distance suffisante est exigée entre deux bâtiments non contigus de façon à faciliter l'entretien en pied de bâtiment et l'accessibilité des secours en cas de sinistre.

Implantation des constructions dans la pente

Les bâtiments s'inscrivent, si besoin avec un encastrement ou un étage des niveaux (ou demi-niveaux) successifs dans le sens de la pente, soit :

- De préférence, parallèlement à la pente,
- Parallèlement ou perpendiculairement à la voie publique,
- Dans la prolongation de bâtiments existants et contigus.

Les exhaussements ou les talus de hauteur supérieure à 1,50 mètres sont interdits sauf dans le cas où ce dernier est intégré à un plan d'aménagement paysager et participe à l'intégration du projet dans son environnement. Dans tous les cas, les enrochements de soutènement sont interdits.

ARTICLE UE 2.2 – EMPRISE AU SOL

Toute unité foncière comportera les espaces libres nécessaires au bon fonctionnement de l'équipement ou de l'activité, notamment en matière de circulation sur le site et d'accès des véhicules de secours.

ARTICLE UE 2.3 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit s'adapter au contexte dans lequel s'insère les constructions projetées, de manière à préserver l'harmonie du tissu urbain et des paysages.

ARTICLE UE 2.4 – QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'intégration architecturale du projet peut être appréciée selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère du site.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine, d'innovation en matière de performance énergétique ou d'intégration au site urbain, des adaptations seront possibles pour l'ensemble des prescriptions de cet article, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu urbain soient respectés. Lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, les constructions contemporaines avec un fort parti architectural devront dûment justifier le parti pris par le maître d'œuvre au regard des enjeux d'insertion architecturale, urbaine et paysagère du projet.

Intégration architecturale du projet

Implantation, volume et adaptation au sol

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels non indispensables à la stabilité du terrain et/ou ayant un impact paysager fort sont interdits.

Forme des toitures

De manière générale, les toitures des nouvelles constructions devront respecter une certaine cohérence avec celles des constructions environnantes, en vue de préserver l'harmonie des formes bâties du quartier.

Dans le cas de toitures à pans, ces dernières doivent respecter une pente comprise entre 28° et 45°.

Les constructions peuvent intégrer des dispositifs favorisant la biodiversité comme des accès adaptés au passage des chiroptères (tabatières, chiroptères, ...).

Traitement des façades

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures, y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries..., tiendront compte des caractéristiques du tissu urbain environnant pour assurer une insertion paysagère la plus harmonieuse possible.

Un traitement sobre et simple des façades sera privilégié.

Baies, menuiseries et ferronneries extérieures

Les menuiseries sont traitées dans le même esprit sur toutes les façades d'un même bâtiment ou d'un même ensemble architectural. Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

Dispositifs techniques

D'une façon générale, les dispositifs techniques (tels que les antennes radioélectriques, climatisations, ventilations, pompes à chaleur, ...) doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique. Une solution d'intégration et de camouflage, si possible végétalisée, est à rechercher.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition de s'intégrer dans le cadre architectural du bâti existant et dans l'environnement paysager. Ils sont placés de préférence sur la partie du bâtiment la moins visible depuis l'espace public.

Les capteurs solaires en toiture sont incorporés ou apposés en surimposition à la toiture, alignés dans le même sens et regroupés sur un seul champ aux formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande). Il conviendra de les installer de préférence en partie basse du toit, au niveau de la gouttière lorsque c'est possible.

Pour la géothermie, les dispositifs techniques sont dissimulés à la vue depuis la voie publique (par exemple : en retrait, masque végétal, ...).

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures - généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Pour limiter les impacts sur la biodiversité, les clôtures doivent être perméables à la petite faune (par exemple : ouvertures dans les murs et murets de 20cm x 20cm tous les 10m, aménagement d'ouvertures en pied de clôture, ...).

En secteur inondable, le pétitionnaire est tenu de respecter les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Clôtures – composition, plantations et essences

Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences végétales locales, adaptées à la nature des sols (argileux ou humide).

Espaces libres et plantations

Toute opération devra veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les espaces libres, y compris les aires de stationnement, sont aménagés de préférence avec des matériaux perméables. Au minimum 20% des espaces libres de l'unité foncière sont végétalisés.

Tout projet d'aménagement ou de construction doit veiller à préserver, autant que faire se peut, les haies, arbres et/ou boisements existants sur le site. Si des éléments sont supprimés, ils sont replantés avec une essence locale.

Pour les parcs de stationnement, il est exigé, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain, la plantation d'un arbre pour 3 places de stationnement. Ces plantations pourront être regroupées dans une fosse.

La plantation d'une haie arbustive est recommandée pour masquer les dépôts de matériaux et les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau.

ARTICLE UE 2.5 – STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Dispositions générales :

Pour les activités générant des flux de marchandises et de personne, les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs.

Dispositions particulières

Selon la destination des locaux projetés, les projets devront respecter les normes de stationnement minimales exprimées ci-dessous :

Destination	Sous-destination	Stationnement des véhicules motorisés
Habitation	Logement	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée
	Hébergement	1 place de stationnement pour 4 places d'accueil en hébergement
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Il est exigé une capacité de stationnement adaptée aux besoins des constructions et installations, justifiée dans la demande de permis de construire ou la déclaration préalable
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Stationnement des cycles et des poussettes et locaux techniques

Les projets devront intégrer des espaces suffisants pour le stationnement des cycles et poussettes, en lien avec la nature des activités et usages projetés.

SECTION UE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les règles s'appliquant dans le cadre de cette section sont détaillées au sein du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones - Section 3 : équipements et réseaux ».

ZONE UY – ZONES URBAINES A VOCATION ECONOMIQUE

VOCATION ET OBJECTIFS

La zone UY correspond à la zone urbaine destinée à l'accueil d'activités économiques (industrielles, commerciales et artisanales).

La zone UY comprend un sous-secteur UY57, correspondant aux espaces d'activité situés le long de la RN57. Ces espaces jouent un rôle de vitrine important à prendre en compte, en particulier pour maîtriser leur impact paysager.

L'objectif de la zone UY est de :

Permettre la construction, la réhabilitation et le renouvellement de bâtiments d'activité diversifiés par leur taille, volumétrie et aspect ;

Favoriser le bon fonctionnement des activités économiques ;

Limiter les conflits d'usage avec d'autres fonctions urbaines, notamment résidentielles ;

Faciliter la densification des zones d'activité existantes, dans un contexte de raréfaction de la ressource foncière ;

En sous-secteur UY57, veiller à la bonne intégration paysagère de la zone d'activité dans son environnement et dans le grand paysage.

DISPOSITIONS GENERALES

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Commerce » (OAP Commerce) fixe des orientations et prescriptions en matière commerciale à respecter en sus de ce règlement.

Les dispositions de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme sont applicables :

« Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

DISPOSITIONS PARTICULIERES FIGURANT DANS LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Les projets de construction ou de réhabilitation doivent considérer les prescriptions réglementaires et graphiques attribués aux **éléments patrimoniaux, paysagers et environnementaux** identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et reportées sur le plan de zonage du PLUi-H.

SECTION UY 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

D'une manière générale, les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdit dans ce secteur.

Sont interdites, autorisées sous conditions et autorisées les constructions relevant des destinations et sous-destinations suivantes :

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions (Cf. paragraphe suivant)	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière		x	
Habitation	Logement		x	
	Hébergement	x		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros			x
	Activité de service avec accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement touristique et hôtelier		x	
	Cinéma			x
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			x
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salle d'art et de spectacle			x
	Équipements sportifs			x
	Autres équipements recevant du public			x
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			x
	Entrepôt			x
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- Les caravanes isolées et les campings de toute nature ;
- L'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets, etc.) ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées au paragraphe suivant.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagements à destination d' « **Exploitation forestière** », de « **Commerce et activité de service** » (sauf Commerce de gros et Cinéma), « **autre équipements recevant du public** », ainsi que la création, l'extension et la modification des **installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**, à condition :
 - o qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère de la zone,
 - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (flux de livraisons, bruit, odeurs, ..., risques d'incendie, d'explosion, ...),
 - o et que leurs nécessités de fonctionnement, au démarrage de l'activité comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

En sus, les projets artisanaux, commerciaux et logistiques sont soumis aux orientations détaillées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Aménagement artisanal, commercial et logistique »

- La construction de **logement(s)** destiné(s) au(x) personnel(s) dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement du site. Ce(s) logement(s) n'excéderont pas 80m² de surface de plancher au total, et seront intégré au volume de la construction principale à laquelle le(s) logement(s) se rattache.
- Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités sous réserve de bénéficier d'une bonne intégration paysagère (cf. sections suivantes).
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leur réalisation soit liée :
 - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques.

SECTION UY 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UY 2.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Au sein de la zone UY (hors UY57), les constructions nouvelles (sur tout ou partie du bâtiment) s'implanteront soit :

- selon un recul minimum de 5 m par rapport aux voies ;
- selon un recul de 75 m par rapport au tracé de la déviation de la RD72 (Houtaud et Dommartin) ;

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les locaux techniques (type local à poubelles) s'implantent soit en limite de voie, ou respectent un recul minimum de 1 mètre.

Au sein du sous-secteur UY57, les constructions nouvelles (sur tout ou partie du bâtiment) s'implanteront :

- selon un recul minimum de 10 m par rapport à l'emprise de la RN57 ;
- selon un recul minimum de 5 m par rapport aux autres voies ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les locaux techniques (type local à poubelles) s'implantent soit en limite de voie (hors RN57), ou respectent un recul minimum de 1 mètre.

Une adaptation de ces marges de recul peut être autorisée au cas par cas pour des motifs de sécurité. Notamment, des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies et aux carrefours des voies publiques, de manière à dégager la visibilité et assurer la sécurité des intersections.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les locaux techniques (type local à poubelles) devront s'implanter soit en limite séparative, ou respecter un recul minimum de 1 mètre.

Dans le but d'optimiser le foncier économique et de faciliter l'implantation de petites activités artisanales et de bureaux, la construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est néanmoins autorisée pour :

- les locaux d'activité artisanale d'une emprise au sol inférieure à 300 m² ;
- les locaux techniques et annexes d'emprise au sol inférieure à 50m².

Implantation des constructions au contact des zones à vocation dominante résidentielle

En limite de zone ou de parcelle destinée à l'habitat, une marge d'isolement d'un minimum de 20m doit être respectée et végétalisée, sauf en cas de démolition-reconstruction d'un bâtiment existant qui pourra s'implanter sur l'emprise du bâtiment démolé. Les porteurs de projet veilleront à limiter au maximum les nuisances générées par l'activité dans ces espaces :

- en localisant les fonctions non-nuisantes de l'activité (bureaux, administration, stockage, ...) du côté des espaces à vocation résidentielle lorsque c'est possible ;
- en mettant en place les solutions nécessaires pour supprimer ou atténuer les nuisances générées le cas échéant : mur anti-bruit végétal, système de filtration des odeurs, masquage des impacts paysagers par des haies ou plantations, ...

Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière

Une distance minimum de 3 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus de façon à faciliter l'entretien en pied de bâtiment, l'accessibilité des secours en cas de sinistre, et l'éclairage des pièces situées en rez-de-chaussée.

Implantation des constructions dans la pente

Les bâtiments s'inscrivent, si besoin avec un encastrement ou un étage des niveaux (ou demi-niveaux) successifs dans le sens de la pente, soit :

- De préférence, parallèlement à la pente,
- Parallèlement ou perpendiculairement à la voie,
- Dans la prolongation de bâtiments existants et contigus.

Dans tous les cas, sont interdits les exhaussements ou les talus de hauteur supérieure à 1,50 mètres. Les enrochements de soutènement de dimensions importantes et/ou de nature à générer de forts impacts paysagers, sont également interdits.

ARTICLE UY 2.2 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée, toutefois, toute unité foncière doit comporter les espaces libres nécessaires au bon fonctionnement de l'activité ou de l'équipement, notamment en matière de circulation sur le site et d'accès des véhicules de secours.

Les espaces libres non valorisés (espaces de stationnement, foncier non utile à l'activité, ...) font l'objet d'une recherche d'optimisation, à l'échelle d'une ou plusieurs unités foncières, dans l'objectif de préserver la ressource foncière et faciliter sa valorisation à long terme (pour l'extension ou l'accueil d'une nouvelle activité par exemple). Il s'agira, par exemple :

- de mutualiser les espaces de stationnement entre plusieurs activités ou équipements ;
- d'implanter les constructions de sorte à laisser libres des espaces d'un seul tenant et valorisables par la suite,
- et, *a contrario*, d'éviter une implantation sur l'unité foncière qui engendreraient la formation de délaissés non valorisables en pourtour des constructions.

ARTICLE UY 2.3 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

À Pontarlier, la hauteur des constructions n'est pas limitée. Elle devra toutefois tenir compte des servitudes aéronautiques. Par ailleurs, la hauteur des constructions doit tenir compte de leur environnement d'insertion, de manière à préserver le paysage, en particulier en maintenant des vues sur le Larmont et les silhouettes de villes et de villages.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Hors commune de Pontarlier, la hauteur des constructions est limitée à H=8 m maximum à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère.

ARTICLE UY 2.4 – QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'intégration architecturale du projet peut être appréciée selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère du site.

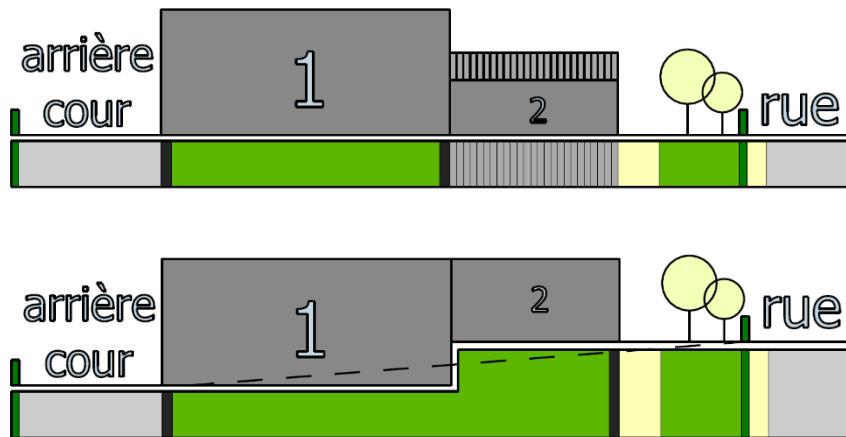
Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine, d'innovation en matière de performance énergétique ou d'intégration au site urbain, des adaptations seront possibles pour l'ensemble des prescriptions de cet article, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu urbain soient respectés. Lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, les constructions contemporaines avec un fort parti architectural devront dûment justifier le parti pris par le maître d'œuvre au regard des enjeux d'insertion architecturale, urbaine et paysagère du projet.

Intégration architecturale du projet

Implantation, volume et adaptation au sol

Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels non indispensables à la stabilité du terrain et/ou ayant un impact paysager fort sont interdits.

Si l'opération comporte plusieurs fonctions différentes (production, administration, stockage, ...), le programme est préférentiellement décomposé sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents (cf. schémas d'exemple ci-après).



Traitement des façades

Les façades devront faire l'objet d'une recherche plastique : percements, décrochements, rythme, variation de la hauteur, dissociation des fonctions du bâtiment par le traitement architectural et les matériaux employés, ...

Les matériaux de façades doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé.

Le blanc pur est interdit en façade.

La surface des bardages métalliques devra être réduite au profit d'autres matériaux tels que le verre, le béton, et les matériaux locaux dont le bardage bois.

Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

En sous-secteur UY57, le long de la rocade Georges Pompidou (RN57), les façades borgnes sont interdites. Il devra être prévu des vitrines ou parties vitrées (verrières, murs-rideaux, fenêtres, ...) sur une surface représentant au moins 30% de la façade donnant sur la rocade.

En sous-secteur UY57, en vitrine sur la rocade Georges Pompidou (RN57), tout espace de stockage de matériel ou matériaux ou autre occupation du sol susceptible de nuire à l'intégration paysagère de la zone doit être dissimulé correctement. Ce masquage peut être réalisé :

- soit par la plantation d'une haie arbustive suffisamment haute et dense,
- soit par la mise en place d'un écran respectant les règles de la présente section et de hauteur suffisante,
- soit par un autre dispositif de masquage si celui-ci respecte les règles s'appliquant à la zone et participe à sa bonne intégration paysagère dans l'environnement.

Baies, menuiseries et ferronneries extérieures

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

Dispositifs techniques et production d'énergie renouvelable

D'une façon générale, les dispositifs techniques (tels que les antennes radioélectriques, climatisations, ventilations, pompes à chaleur, ...) doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique. Une solution d'intégration et de camouflage, si possible végétalisée, est à rechercher.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition de s'intégrer dans le cadre architectural du bâti existant et dans l'environnement paysager. Ils sont placés de préférence sur la partie du bâtiment la moins visible depuis l'espace public.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés ainsi que tous dispositifs non nuisants concourant à la production d'énergie sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement architectural.

Pour l'éolien, les mats sont interdits, le dispositif devant s'intégrer dans les éléments de la toiture.

Pour la géothermie, les dispositifs techniques sont dissimulés à la vue depuis la voie publique (par exemple : en retrait, masque végétal, ...).

L'ensemble des dispositions particulières ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures - généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées soit par des haies, soit par des grilles, grillages ou barreaudage vertical comportant ou non un mur bahut dont la hauteur n'excèdera pas 80cm. Des clôtures pleines peuvent toutefois être autorisées lorsqu'elles répondront à des nécessités absolues ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée.

L'aménagement et la réfection de clôtures présentant une hauteur supérieure et participant à la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble bâti est autorisée (mur de pierre...).

Les clôtures en éléments de ciment moulé sont strictement interdites, ainsi que tous les matériaux étrangers à la région (tuile canal en chapeau, par exemple).

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les clôtures de tous les terrains d'angle ne dépasseront pas la cote maximum de 1 mètre de hauteur, et ce sur une longueur minimum de 50 mètres de part et d'autre de l'intersection.

Pour limiter les impacts sur la biodiversité, les clôtures doivent être (dans la mesure du possible) perméables à la petite faune (par exemple : ouvertures dans les murs et murets de 20cm x 20cm tous les 10m, aménagement d'ouvertures en pied de clôture, ...).

En secteur inondable, le pétitionnaire est tenu de respecter les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Clôtures – plantations et essences

Lorsqu'elles seront doublées de plantations ou de haies vives, les clôtures sont entretenues ou taillées de manière à contribuer au bon aspect de l'agglomération. Elles devront être plantées à une distance suffisante pour permettre la croissance des plantes et limiter les nuisances vis-à-vis du voisinage :

- Distance entre les plantations \geq 50 cm pour une haie limitée à 2 m de hauteur ;
- Distance entre les plantations \geq 2 m pour les arbres à haute tige

Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences végétales locales, adaptées à la nature des sols (argileux ou humide).

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales.

Les aménagements paysagers doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant l'infiltration des eaux.

20% minimum des espaces laissés libres doivent être végétalisés, dont au minimum la moitié d'un seul tenant. *Par exemple : pour 100m² d'espace libre, au minimum 20m² seront végétalisés dont a minima 10m² d'un seul tenant.*

La plantation d'une haie arbustive est recommandée pour masquer les dépôts de matériaux et les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau.

Pour les parcs de stationnement, il est exigé, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain, la plantation d'un arbre pour 3 places de stationnement. Ces plantations pourront être regroupées dans une fosse. Un soin particulier sera apporté au traitement de sol couvrant les abords

des arbres pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie et limiter l'impact du stationnement sur le système racinaire de la plante.

En sous-secteur UY57, l'espace situé en bordure de la déviation de la RN 57 doit faire l'objet d'un traitement paysager. Aussi, concernant les immeubles situés le long de la rocade Georges Pompidou, la bande de 10 mètres située entre la façade et l'alignement de la RN57 ne peut pas être utilisée comme espace de stationnement mais uniquement comme espace d'agrément (pelouses, plates-bandes, cheminements piétons...).

ARTICLE UY 2.5 – STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Dispositions générales :

Pour les activités générant des flux de marchandises et de clientèle, les espaces doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.

Il est recommandé d'étudier la faisabilité d'un stationnement mutualisé avec d'autres établissements de la zone, en cohérence avec les règles édictées à l'article UY 2.2.

En zone UY, à l'exception du sous-secteur UY57, les aires de stationnement et de stockage des poids-lourds de livraison sont disposées en arrière des bâtiments par rapport à la voie, ou sur les façades latérales.

En sous-secteur UY57, tel que précisé à l'article UY 2.4, les espaces de stationnement ne peuvent se situer le long de la RN57.

Les aires de stationnement exigées au paragraphe suivant peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire peut ne pas devoir respecter les normes prescrites par le PLUi en justifiant, dans sa demande de permis ou de déclaration préalable, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (*Article L151-33 du Code de l'Urbanisme*)

Dispositions particulières

Selon la destination des locaux projetés (construction neuve, réhabilitation, changement de destination), les projets devront respecter les normes de stationnement exprimées ci-dessous :

Destination	Sous-destination	Stationnement des véhicules motorisés
Habitation	Logement	Minimum 1 place et maximum 2 places de stationnement par logement créé
	<i>Hébergement</i>	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de vente ouverte au public
	Restauration	1 place de stationnement pour 15 m ² de surface de salle ouverte au public
	Commerce de gros	1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de vente ouverte au public
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de vente ouverte au public
	Hébergement touristique et hôtelier	1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou par logement disponible à la location
	Cinéma	Il est exigé une capacité de stationnement adaptée aux besoins des constructions et installations, justifié dans la demande de permis de construire ou la déclaration préalable.
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Il est exigé une capacité de stationnement adaptée aux besoins des constructions et installations, justifié dans la demande de permis de construire ou la déclaration préalable.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Il est exigé une capacité de stationnement adaptée aux besoins des constructions et installations, justifié dans la demande de permis de construire ou la déclaration préalable.
	<i>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	
	Équipements sportifs	Il est exigé une capacité de stationnement adaptée aux besoins des constructions et installations, justifié dans la demande de permis de construire ou la déclaration préalable.
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	Il est exigé une capacité de stationnement adaptée aux besoins des constructions et installations.
	<i>Entrepôt</i>	
	Bureau	1 place de stationnement pour 20m ² de surface de plancher de bureaux créés
	Centre de congrès et d'exposition	

Stationnement des deux-roues et locaux techniques

De manière générale, les opérations devront prévoir des espaces de stationnement deux-roues suffisamment calibrés au regard du nombre de salariés et/ou de la fréquentation de l'établissement. De fait, lors de la construction ou de la rénovation globale de bâtiments existants, il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement pour les vélos, clos, couvert et sécurisés, à raison d'un minimum de :

- 1,5 m² par logement,
- 1 m² pour 50 m² de bureaux,
- 1 m² pour 100 m² de locaux industriels et commerciaux
- Pour les équipements publics et collectifs, il est exigé un espace de stationnement deux-roues adapté aux besoins des constructions et installations.

Seront également créés dans le cadre de ces constructions nouvelles des lieux destinés au stockage des déchets ménagers (locaux à poubelles), suffisamment calibrés au regard de l'opération et intégrés au volume de la construction principale sauf impossibilité technique justifiée.

SECTION UY 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les règles s'appliquant dans le cadre de cette section sont détaillées au sein du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones - Section 3 : équipements et réseaux ».

ZONE UJ – PARCS ET JARDINS

VOCATION ET OBJECTIFS

La zone UJ correspond aux parcs et jardins, publics ou privés, à protéger pour des raisons paysagères ou environnementales. Cette zone concerne notamment des secteurs en lisière urbaine et des espaces végétalisés en cœur de bourg ou de village.

L'objectif de la zone UJ est de :

- Conserver des espaces végétalisés et arborés au sein du tissu urbain ;
- Veiller au maintien d'espaces participant au bien-être social des populations : espaces publics, jardins paysagers, îlots de verdure, ... ;
- Préserver l'intégration paysagère des silhouettes de villages ;
- Préserver et mettre en valeur le caractère patrimonial des centralités historiques, notamment des anciennes fermes comtoises ;
- Limiter les conflits d'usage en favorisant des transitions douces entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou forestiers.

DISPOSITIONS PARTICULIERES FIGURANT DANS LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Les projets de construction ou de réhabilitation doivent considérer les prescriptions réglementaires et graphiques attribués aux **éléments patrimoniaux, paysagers et environnementaux** identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et reportées sur le plan de zonage du PLUi-H.

SECTION UJ 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

D'une manière générale, les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdit dans ce secteur.

Sont interdites, autorisées sous conditions et autorisées les constructions relevant des destinations et sous-destinations suivantes :

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions (Cf. paragraphe suivant)	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement	x		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement touristique et hôtelier	x		
	Cinéma	x		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	x		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salle d'art et de spectacle	x		
	Équipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- À compter de la date d'approbation du présent PLUi-H, une unique extension des constructions existantes, limitée à ≤ 20 m² d'emprise au sol, à condition qu'elle ne génère pas la création de nouveau logement ;
- À compter de la date d'approbation du présent PLUi-H, la construction d'annexes (hors piscine), pour une emprise au sol totale plafonnée à 20 m² ;
- À compter de la date d'approbation du présent PLUi-H, la construction de piscines, pour une emprise au sol totale plafonnée à 40 m² (incluant le bassin et les aménagements indissociables de ce dernier, notamment les margelles) ;
- le stationnement de camping-car et de caravane liés au logement.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leur réalisation soit liée :
 - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ainsi que les équipements sportifs sont autorisés sous réserve de bénéficier d'une intégration paysagère renforcée, justifiée dans la demande de permis de construire ou la déclaration préalable.

SECTION UJ 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UJ 2.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles (sur tout ou partie du bâtiment) s'implanteront :

- Soit à l'alignement sur la voie ou emprises publiques ;
- Soit selon l'alignement dominant des bâtiments existants sur les unités foncières voisines ou dans la rue ;
- Soit en recul de 5 mètres minimum ;
- Soit, pour les services publics et d'intérêt collectif : à l'alignement ou selon un recul d'un mètre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles (sur tout ou partie du bâtiment) s'implanteront soit :

- En retrait selon une distance égale à $D=H/2$, avec une distance minimum de 4 mètres ;
- En limite séparative ;
- Pour les services publics et d'intérêt collectif : en limite séparative ou selon un recul d'un mètre.

L'appui sur des constructions préexistantes est autorisé, si ces dernières sont elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin, sous les conditions suivantes :

- Pour un volume à construire d'emprise au sol inférieure à 20 m² et une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage ;
- Si le bâtiment possède une toiture dont la gouttière est située du côté mitoyen : un recul d'un mètre minimum est imposé pour pouvoir gérer les problèmes liés aux eaux de pluie (débordement, ruissellement...) sur la parcelle.

ARTICLE UJ 2.2 – EMPRISE AU SOL

La partie de l'unité foncière zonée en UJ (ou, le cas échéant, l'unité foncière ou l'ensemble des unités foncières contiguës zonées en UJ), comporte au minimum 80% d'espace libre, dont au minimum 80% en pleine terre.

Par exemple : pour un terrain en zone UJ d'une superficie de 100 m², 80 m² minimum seront libres de toute construction et 64 m² (soit 80% de 80 m²) minimum seront en pleine terre.

ARTICLE UJ 2.3 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les annexes, la hauteur maximale autorisée est de 3 mètres au faîtage.

Pour l'extension d'une construction existante : la hauteur de l'extension est limitée à la hauteur de la construction existante à laquelle elle se rattache.

ARTICLE UJ 2.4 – QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'intégration architecturale du projet peut être appréciée selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère du site.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine, d'innovation en matière de performance énergétique ou d'intégration au site urbain, des adaptations seront possibles pour l'ensemble des prescriptions de cet article, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu urbain soient respectés. Lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, les constructions contemporaines avec un fort parti architectural devront dûment justifier le parti pris par le maître d'œuvre au regard des enjeux d'insertion architecturale, urbaine et paysagère du projet.

Intégration architecturale du projet

Implantation, volume et adaptation au sol

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels non indispensables à la stabilité du terrain et/ou ayant un impact paysager fort sont interdits.

Forme des toitures

De manière générale, les toitures des nouvelles constructions devront respecter une certaine cohérence avec celles des constructions environnantes, en vue de préserver l'harmonie des formes bâties du quartier.

Sont autorisés les toitures de 1 à 4 pans. Les toitures à pans respectent une pente comprise entre 28° et 45°.

La forme des toitures est laissée libre pour l'extension de bâtiment existant et pour les annexes, dans la limite de 40m² d'emprise au sol.

Les constructions peuvent intégrer des dispositifs favorisant la biodiversité comme des accès adaptés au passage des chiroptères (tabatières, chiroptières, ...).

Couleur des toitures

Les couvertures sont de couleur brune ou rouge vieilli.

L'emploi de matériaux réfléchissants en toiture est interdit (en dehors des équipements de production d'énergie renouvelable de type panneaux photovoltaïque).

Traitement des façades

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures, y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries..., tiendront compte des caractéristiques du tissu urbain environnant pour assurer une insertion paysagère la plus harmonieuse possible.

Un traitement sobre et simple des façades sera privilégié, employant de préférence des matériaux locaux dont le bardage bois.

Baies, menuiseries et ferronneries extérieures

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

Dispositifs techniques

D'une façon générale, les dispositifs techniques (tels que les antennes radioélectriques, climatisations, ventilations, pompes à chaleur, ...) doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique. Une solution d'intégration et de camouflage, si possible végétalisée, est à rechercher.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition de s'intégrer dans le cadre architectural du bâti existant et dans l'environnement paysager. Ils sont placés de préférence sur la partie du bâtiment la moins visible depuis l'espace public.

Les capteurs solaires en toiture sont incorporés ou apposés en surimposition à la toiture, alignés dans le même sens et regroupés sur un seul champ aux formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande). Il conviendra de les installer de préférence en partie basse du toit, au niveau de la gouttière lorsque c'est possible.

Pour la géothermie, les dispositifs techniques sont dissimulés à la vue depuis la voie publique (par exemple : en retrait, masque végétal, ...).

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures - généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si une clôture est érigée au sein d'une zone UJ, elle respectera les règles édictées aux sections correspondantes du règlement la zone urbaine (U) englobant ladite zone UJ. *Par exemple, si un jardin est zoné en UJ au sein d'un tissu urbain majoritairement zoné en UD, la clôture devra respecter le règlement de la zone UD.*

Pour limiter les impacts sur la biodiversité, les clôtures doivent être perméables à la petite faune (par exemple : ouvertures dans les murs et murets de 20cm x 20cm tous les 10m, aménagement d'ouvertures en pied de clôture, ...).

En secteur inondable, le pétitionnaire est tenu de respecter les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Clôtures – composition, plantations et essences

Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences végétales locales, adaptées à la nature des sols (argileux ou humide).

Espaces libres et plantations

Toute opération devra veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

Tout projet d'aménagement ou de construction doit veiller à préserver, autant que faire se peut, les haies, arbres et/ou boisements existants sur le site. Si des éléments sont supprimés, ils sont replantés avec une essence locale.

ARTICLE UJ 2.5 – STATIONNEMENT

Dans le cas de la construction d'un local nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, les prescriptions en matière de stationnement devront répondre au bon fonctionnement de la structure ou de l'équipement.

SECTION UJ 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les règles s'appliquant dans le cadre de cette section sont détaillées au sein du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones - Section 3 : équipements et réseaux ».

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

ZONE 1AU – ZONE A URBANISER A VOCATION RESIDENTIELLE

VOCATION ET OBJECTIFS

La zone 1AU correspond aux zones à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat. Elle peut accueillir des activités économiques compatibles avec un quartier d'habitat et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

L'objectif de la zone 1AU est de :

- Accueillir le développement résidentiel des différentes communes composant le Grand Pontarlier ;
- Encadrer la qualité du développement urbain par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du présent règlement ;
- Assurer la mixité sociale et la diversité fonctionnelle des projets urbains.

La zone 1AU comprend 2 sous-secteurs :

- 1AUh, « h » pour hébergement. Ce sous-secteur a pour vocation d'accueillir le développement d'une offre d'hébergement pour public spécifique, s'accompagnant accessoirement d'équipements et d'activités économiques nécessaires au fonctionnement de l'ensemble.
- 1AUe, « e » pour équipements. Ce sous-secteur a vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

DISPOSITIONS GENERALES

Les modalités définies à l'article R151-20 du code de l'urbanisme s'appliquent :

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

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

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES FIGURANT DANS LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Les projets de construction ou de réhabilitation doivent considérer les prescriptions réglementaires et graphiques attribués aux **éléments patrimoniaux, paysagers et environnementaux** identifiés au titre

des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportées sur le plan de zonage du PLUi-H.

AUTRES DISPOSITIONS

La zone 1AU de la commune de Houtaud (OAP « Champs Jolis ») est également soumise à une DUP, liée à la présence d'un périmètre de protection éloigné de puits de captage d'eau.

SECTION 1AU 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

D'une manière générale, les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdit dans ce secteur.

Sont interdites, autorisées sous conditions et autorisées les constructions relevant des destinations et sous-destinations suivantes :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	Interdite	Autorisée sous conditions (Cf. paragraphe suivant)	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement	1AUh/1AUe		1AU
	Hébergement			x
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1AUh/1AUe	1AU	
	Restauration	1AUh/1AUe	1AU	
	Commerce de gros	x		
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	1AUh/1AUe	1AU	
	Hébergement touristique et hôtelier	1AUh/1AUe	1AU	
	Cinéma	x		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	1AUh		1AU 1AUe
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	1AUh		1AU 1AUe
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	1AUh		1AU 1AUe
	Salle d'art et de spectacle	1AU/1AUh		1AUe
	Équipements sportifs	1AUh		1AU 1AUe
	Autres équipements recevant du public	1AUh		1AU 1AUe
Autres activités des secteurs	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	1AUh/1AUe	1AU	

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Interdite</i>	<i>Autorisée sous conditions (Cf. paragraphe suivant)</i>	<i>Autorisée</i>
secondaires et tertiaires	Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes, ou d'habitations légères de loisir ;
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions, installations et aménagements à destination de « **Commerce et activité de service** » (sauf **Commerce de gros et Cinéma**) sont autorisées en 1AU à condition :
 - ✓ qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
 - ✓ et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - ✓ et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes ;

En sus, les projets artisanaux, commerciaux et logistiques sont soumis aux orientations détaillées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Aménagement artisanal, commercial et logistique » ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leur réalisation soit liée :
 - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques ;
- Les équipements collectifs, ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.

En 1AUh, ne sont autorisés que les constructions, travaux et ouvrages concourant à la réalisation d'une offre d'hébergement pour public spécifique, et les locaux accessoires à cette fonction principale dont la destination et sous-destination est réputée être identique à celle du bâtiment principal (article R151-29 du code de l'urbanisme).

Exigence de mixité sociale

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation associées à chacune des zones 1AU fixent les objectifs minimaux de production de logements aidés par opération, conformément à l'article L 151-46 :

« Le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre ces objectifs. »

SECTION 1AU 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme sont applicables :

« Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

ARTICLE 1AU 2.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront selon les dispositions prévues par l'OAP associée au site. En l'absence d'indications relatives à l'implantation dans les OAP, les constructions nouvelles (sur tout ou partie du bâtiment) s'implanteront soit :

- selon le retrait dominant des bâtiments existant aux abords ;
- ou à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- ou en recul de 0 à 5 mètres de la voie ou de l'emprise (mesure prise au nu du mur extérieur, hors saillie).

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies et aux carrefours des voies publiques, de manière à dégager la visibilité et assurer la sécurité des intersections.

Il est par ailleurs imposé un recul :

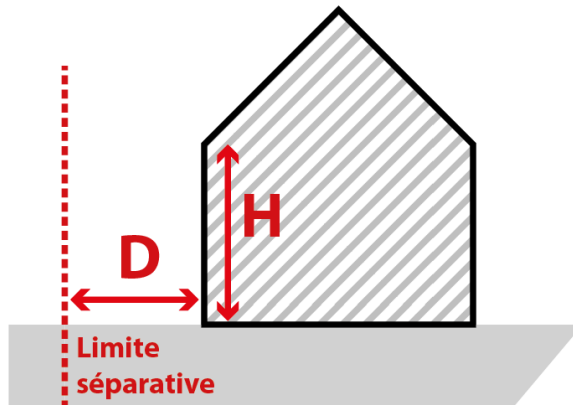
- de 15 m minimum par rapport aux rivières, dans le respect de la réglementation liée aux zones inondables (notamment le PPRI du Doubs amont) ;
- de 3 m minimum par rapport aux emprises de voies ferrées. Un recul supérieur pourra être imposé au niveau de certains secteurs à enjeux (en particulier cumulant plusieurs types de risques et nuisances).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront selon les dispositions prévues par l'OAP associée au site.

En l'absence d'indications relatives à l'implantation dans les OAP, les constructions nouvelles (sur tout ou partie du bâtiment) s'implanteront :

- selon une distance de recul correspondant à $D=H/2$, au minimum de 3 m (en tout point du bâtiment) par rapport aux limites séparatives.



L'implantation en limite séparative des constructions est autorisée dans les cas suivants :

- Appui sur des constructions voisines, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin ;
- Ou pour la construction d'une annexe dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et une hauteur plafonnée à 3m en limite séparative. Si la construction présente une toiture dont la gouttière verse sur la limite séparative, un recul de 1 mètre minimum, hors tout* est imposé pour pouvoir gérer sur la parcelle les problèmes liés aux eaux de pluie (débordement, ruissellement...).

Pour les constructions localisées sur la plaine de l'Arlier (commune de Houtaud), le premier niveau à usage d'habitation ou commercial ne pourra être situé en deçà du niveau général de la voirie, de manière à limiter le risque inondation.

Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière

Une distance minimum de 3 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus de façon à faciliter l'entretien en pied de bâtiment et l'accessibilité des secours en cas de sinistre.

Implantation des constructions dans la pente

Les bâtiments s'inscrivent, si besoin avec un encastrement ou un étage des niveaux (ou demi-niveaux) successifs dans le sens de la pente, soit :

- De préférence, parallèlement à la pente,
- Parallèlement ou perpendiculairement à la voie publique,
- Dans la prolongation de bâtiments existants et contigus.

Dans tous les cas, sont interdits les exhaussements ou les talus de hauteur supérieure à 1,50 mètres. Les enrochements de soutènement sont également interdits.

ARTICLE 1AU 2.2 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AU 2.3 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

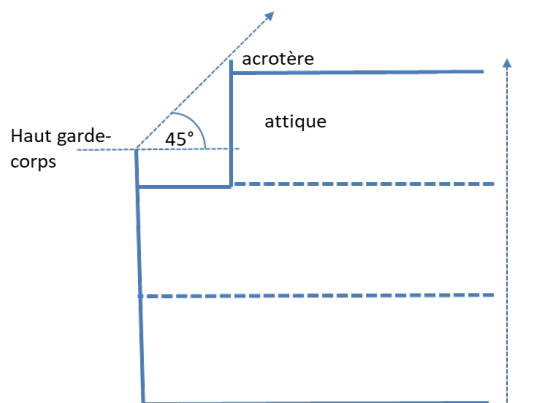
La hauteur des constructions est limitée selon les dispositions prévues par l'OAP associée au site.

En l'absence d'indications relatives à la hauteur des constructions dans l'OAP, la hauteur des constructions est limitée à (la mesure est effectuée à partir du niveau naturel du terrain) :

- à Pontarlier : H=12 m maximum à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère ;
- pour les neuf autres communes : H=10 m maximum à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

Si la construction comporte un attique, son point haut doit être en retrait à partir d'un angle de 45° depuis le point haut de la façade (garde-corps compris) – cf. schéma ci-contre.



ARTICLE 1AU 2.4 – QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'intégration architecturale du projet peut être appréciée selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère du site.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine, d'innovation en matière de performance énergétique ou d'intégration au site urbain, des adaptations seront possibles pour l'ensemble des prescriptions de cet article, pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu urbain soient respectés. Lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, les constructions contemporaines avec un fort parti architectural devront dûment justifier le parti pris par le maître d'œuvre au regard des enjeux d'insertion architecturale, urbaine et paysagère du projet.

Intégration architecturale du projet

Implantation, volume et adaptation au sol

Les constructions autorisées comportent un jeu de volumes simples, sans tourelles, pans coupés multiples, angles saillants, arcades, colonnes ou colonnades, etc.

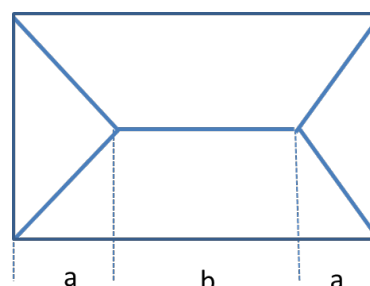
Forme des toitures

Sont autorisés les toitures de 1 à 4 pans. Les toitures à pans respectent une pente comprise entre 28° et 45°.

Dans le cas d'une demi-croupe, la longueur du faîtage (*b sur le schéma ci-contre*) ne peut être inférieure à la profondeur de la croupe (*a sur le schéma*) ($b > a$).

Une pente inférieure peut-être autorisée pour des constructions de faible ampleur, d'annexes ou en extension d'un bâtiment principal.

La forme des toitures est laissée libre pour l'extension de bâtiment existant et pour les annexes, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.



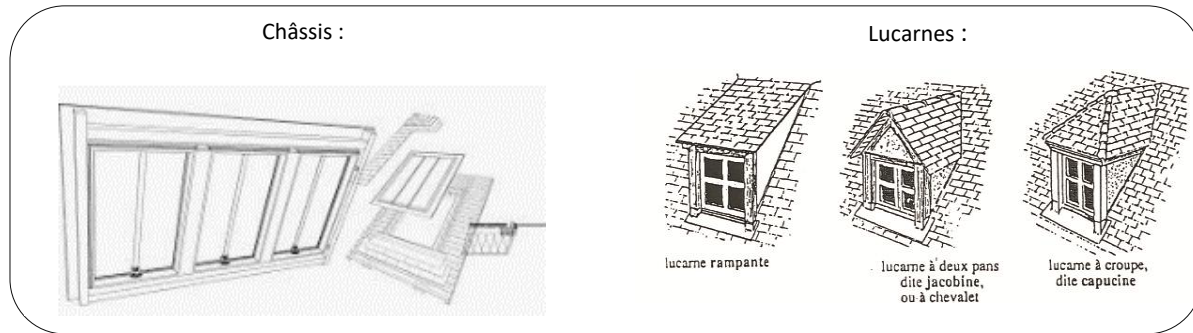
Couleur des toitures

Les couvertures sont de couleur brune ou rouge vieilli.

L'emploi de matériaux réfléchissants en toiture est interdit (en dehors des équipements de production d'énergie renouvelable de type panneaux photovoltaïque).

Ouverture des toitures

L'éclairage des combles est possible par la création de lucarnes ou de châssis intégrés dans la toiture. Il conviendra d'installer ces ouvertures de façon harmonieuse (par exemple, en les alignant en partie basse ou haute de la toiture) et de ne pas multiplier leur type et leur taille sur un même bâtiment.



Traitement des façades

Les matériaux de façades doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé.

Sont interdits les coloris blanc pur et les couleurs vives.

Leur couleur devra s'harmoniser avec les bâtiments avoisinants et rappeler celle des enduits traditionnels de la région.

Les traitements de façades sobres, simples, et les matériaux locaux seront privilégiés.

Dans le cadre de réhabilitation, tous les éléments traditionnels (bardages, claies...) seront maintenus ou refaits à neuf.

Baies, menuiseries et ferronneries extérieures

Pour les nouvelles constructions, les occultations réalisées au moyen de volets roulants sont sans coffre apparent. Si le coffre ne peut être caché dans le linteau, il devra être masqué par un lambrequin en métal ouvragé ou en bois.

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

Dispositifs techniques

D'une façon générale, les dispositifs techniques (tels que les antennes radioélectriques, climatisations, ventilations, pompes à chaleur, ...) doivent être dissimulés à la vue depuis la voie publique. Une solution d'intégration et de camouflage, si possible végétalisée, est à rechercher.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'intégrer dans le cadre architectural du bâti existant et dans l'environnement paysager. Ils sont placés de préférence sur la partie du bâtiment la moins visible depuis l'espace public.

Les capteurs solaires en toiture sont incorporés ou apposés en surimposition à la toiture, alignés dans le même sens et regroupés sur un seul champ aux formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande). Il conviendra de les installer de préférence en partie basse du toit, au niveau de la gouttière lorsque c'est possible.

Pour l'éolien, les mats sont interdits, le dispositif devant s'intégrer dans les éléments de la toiture.

Pour la géothermie, les dispositifs techniques sont dissimulés à la vue depuis la voie publique (par exemple : en retrait, masque végétal, ...).

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures - généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

De façon générale, les clôtures doivent présenter une simplicité et une unité d'aspect compatibles avec une harmonie du village et du paysage. Il est nécessaire de rechercher une certaine unité avec les clôtures existantes le long des rues et des propriétés voisines.

Pour limiter les impacts sur la biodiversité, les clôtures doivent être perméables à la petite faune (par exemple : ouvertures dans les murs et murets de 20cm x 20cm tous les 10m, aménagement d'ouvertures en pied de clôture, ...).

En secteur inondable, le pétitionnaire est tenu de respecter les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Clôtures - implantation

Sur rue, la hauteur maximale autorisée des clôtures est de H=1,50 m.

Sur limites séparatives, la hauteur maximale autorisée des clôtures est de H=2 m.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les clôtures de tous les terrains d'angle ne dépasseront pas la cote maximum de 1 mètre, ceci sur une longueur minimum de 5 mètres de part et d'autre de l'intersection.

Clôtures – composition, plantations et essences

Les clôtures sont composées de :

- Végétaux arbustifs, doublés si besoin d'un grillage discret ;
- Ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de H=60 cm, avec grilles ajourées ou grillage discret et/ou végétaux, ou claire-voie (ajourée sur la totalité du panneau).

Les végétaux sont composés d'essences locales diversifiées, adaptées à la nature des sols (argileux ou humide).

Sont interdits en clôture : les brises-vues artificiels (en nylon ou autre) ; le bardage plastique occultant.

La clôture (ou son portail) intègre les accessoires nécessaires : coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc. Les portails sont de style sobre, sans arceaux ni couvert.

Espaces libres et plantations

Toute opération devra veiller à limiter l'imperméabilisation des sols. À l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble, un minimum de 40% d'espaces libres de toute construction doit être préservé (hors incompatibilité avec l'OAP). Au minimum la moitié de ces espaces libres doit être en pleine terre (ou équivalent).

Soit pour 5000m², 2000m² minimum seront libres de toute construction et 1000m² (soit 50% de 2000m²) minimum seront en pleine terre.

Ces espaces libres, y compris les aires de stationnement, sont aménagés de préférence avec des matériaux perméables. Les délaissés des parcs de stationnement et les marges de recul doivent être plantés.

Pour les parcs de stationnement, il est exigé, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain, la plantation d'un arbre pour 3 places de stationnement. Ces plantations pourront être regroupées dans une fosse.

Tout projet d'aménagement ou de construction doit veiller à préserver, autant que faire se peut, les arbres existants sur le site.

La plantation d'une haie arbustive est recommandée pour masquer les dépôts de matériaux et les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau.

ARTICLE 1AU 2.5 – STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Dispositions générales :

Pour les activités générant des flux de marchandises et de clientèle, les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.

Article L151-33 du Code de l'Urbanisme : Les aires de stationnement exigées au paragraphe suivant peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire peut ne pas devoir respecter les normes prescrites par le PLU en justifiant, dans sa demande de permis ou de déclaration préalable, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

Dans les zones 1AU : pour la création de logements locatifs aidés et de logements en accession aidée, il pourra être dérogé aux règles de stationnement définies ci-dessus. Pourra toutefois être exigée la réalisation d'une aire de stationnement par logement créé si la collectivité l'estime nécessaire (*article L151-34 du code de l'urbanisme*).

Dispositions particulières

Selon la destination des locaux projetés (construction neuve, réhabilitation, changement de destination), les projets devront respecter les normes de stationnement minimales exprimées ci-dessous :

Destination	Sous-destination	Stationnement des véhicules motorisés
Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> • A Pontarlier : il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher entamée. • Dans les autres communes, il est exigé, en plus d'un éventuel garage clos, la réalisation : <ul style="list-style-type: none"> ○ 1 place de stationnement par logement créé comportant moins de 40 m² de surface de plancher ; ○ 2 places de stationnement par logement créé comportant entre 40 m² et 100 m² de surface de plancher ; ○ 3 places de stationnement pour chaque logement créé comportant plus de 100 m² de surface de plancher.
	Hébergement	1 place de stationnement pour 2 places d'accueil en hébergement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement pour 20 m ² de surface de vente ouverte au public
	Restauration	1 place de stationnement pour 20 m ² de surface de salle ouverte au public
	<i>Commerce de gros</i>	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de vente ouverte au public
	Hébergement touristique et hôtelier	1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou par logement disponible à la location
	Cinéma	Il est exigé une capacité de stationnement adaptée aux besoins des constructions et installations.

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	Stationnement des véhicules motorisés
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Il est exigé une capacité de stationnement adaptée aux besoins des constructions et installations. Néanmoins, pour les cabinets médicaux, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement pour 10 m ² de salle d'attente créés.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	
	Équipements sportifs	Il est exigé une capacité de stationnement adaptée aux besoins des constructions et installations.
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>	
	<i>Entrepôt</i>	
	Bureau	1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de plancher créées
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	

Stationnement des cycles et des poussettes et locaux techniques

Pour tous projet (sauf impossibilité technique justifiée dans la demande de permis de construire ou la déclaration préalable) créant 4 logements ou plus, et les opérations groupées, il est imposé de créer des locaux ou des espaces clos, couvert et facilement accessibles, pour le stationnement des cycles et des poussettes, à raison de :

- 1,5 m² d'espace de stationnement par **logement** créé ;
- 1,5 m² d'espace de stationnement par tranche indivisible de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de **bureaux** et de **commerces et activités de service** (hors cinéma qui calibrera l'offre en fonction des besoins identifiés) ;
- Pour les constructions dédiées aux activités, aux services publics, et aux services d'intérêt collectif, les stationnements sont déterminés et calibrés en fonction des besoins.

Seront également créés dans le cadre de ces constructions nouvelles des lieux destinés au stockage des déchets ménagers (locaux à poubelles), suffisamment calibrés au regard de l'opération et intégrés au volume de la construction principale sauf impossibilité technique justifiée.

SECTION 1AU 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les règles s'appliquant dans le cadre de cette section sont détaillées au sein du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones - Section 3 : équipements et réseaux ».

ZONE 1AUY – ZONE A URBANISER A VOCATION ECONOMIQUE

VOCATION ET OBJECTIFS

La zone 1AUY correspond aux zones à urbaniser, à vocation principale d'accueil d'activités économiques (industrielles, commerciales et artisanales).

L'objectif de la zone 1AUY est de :

- Permettre la construction de bâtiments d'activité diversifiés par leur taille, volumétrie et aspect ;
- Favoriser le bon fonctionnement des activités économiques ;
- Limiter les conflits d'usage avec d'autres fonctions urbaines, notamment résidentielles ;
- Optimiser l'occupation et l'utilisation de la ressource foncière à vocation économique ;

DISPOSITIONS GENERALES

Les règles qui s'appliquent dans la zone 1AUY sont celles qui s'appliquent dans la zone UY. Ainsi, celles relatives à la zone UY s'appliquent à la zone 1AUY.

Chaque zone 1AUY est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui détaille les objectifs de la collectivité en matière de déplacement, urbanisation, et d'insertion de ce développement urbain dans le paysage.

Les règles contenues dans le règlement écrit sont opposables aux projets dans un rapport de conformité, c'est-à-dire que les projets doivent les respecter strictement.

Les orientations contenues dans les OAP sont opposables aux projets dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas les contredire.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Commerce » (OAP Commerce) fixe des orientations et prescriptions en matière commerciale à respecter en sus de ce règlement.

Les dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme sont applicables :

« Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

DISPOSITIONS PARTICULIERES FIGURANT DANS LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Les projets de construction ou de réhabilitation doivent considérer les prescriptions réglementaires et graphiques attribués aux **éléments patrimoniaux, paysagers et environnementaux** identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme et reportées sur le plan de zonage du PLUi-H.

ZONE 2AU – ZONE A URBANISER A LONG TERME A VOCATION RESIDENTIELLE

VOCATION ET OBJECTIFS

La zone 2AU correspond aux zones à urbaniser à long terme (Cf. Préambule des Orientations d'Aménagement et de Programmation), à vocation principale d'habitat.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou à une révision du document d'urbanisme, à la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.

Les zones 2AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que sous réserve de capacité suffisante des réseaux, équipements et ressources en eau nécessaires à l'usage et à l'occupation des sols attendus sur le site.

Elle pourra accueillir des activités économiques compatibles avec un quartier d'habitat et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

L'objectif de la zone 2AU est de cibler les secteurs destinés à accueillir le développement résidentiel des différentes communes composant le Grand Pontarlier, à long terme ; et de pouvoir, si besoin, effectuer les réserves foncières nécessaires à l'accueil des ménages, des activités résidentielles et services, dans toute leur diversité fonctionnelle et sociale.

DISPOSITIONS PARTICULIERES FIGURANT DANS LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Les projets de construction ou de réhabilitation doivent considérer les prescriptions réglementaires et graphiques attribués aux **éléments patrimoniaux, paysagers et environnementaux** identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportées sur le plan de zonage du PLUi-H.

SECTION 2AU 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

Sont interdites, autorisées sous conditions et autorisées les constructions relevant des destinations et sous-destinations suivantes :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	Interdite	Autorisée sous conditions (Cf. paragraphe suivant)	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement touristique et hôtelier	X		
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Seuls sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements liés :
 - o à des travaux d'infrastructures routières et de circulation douce,
 - o à des aménagements paysagers ou hydrauliques.

- Les constructions, aménagements et ouvrages techniques relevant de la sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées** » sous réserve :
 - o D'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif
 - o De préparer les infrastructures nécessaires pour un futur développement urbain sur la zone

SECTION 2AU 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2AU 2.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dans tous les cas, sont interdits les exhaussements ou les talus de hauteur supérieure à 1,50 mètres. Les enrochements de soutènement sont également interdits.

Pour les constructions prévues sur terrain en pente, le projet devra prévoir l'insertion cohérente du bâtiment dans la pente et privilégier un aménagement du terrain sous forme de paliers successifs. Les murs de soutènement de hauteur supérieure à 1 mètre sont interdits.

ARTICLE 2AU 2.2 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée, toutefois, toute unité foncière doit comporter les espaces libres nécessaires au bon fonctionnement de l'activité ou de l'équipement, notamment en matière de circulation sur le site et d'accès des véhicules de secours.

ARTICLE 2AU 2.3 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 2.4 – QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Intégration architecturale du projet

Traitement des façades

Les matériaux de façades doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé.

Le blanc pur est interdit en façade.

La surface des bardages métalliques devra être réduite au profit d'autres matériaux tels que le verre, le béton, et les matériaux locaux dont le bardage bois.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures - généralités

De façon générale, les clôtures doivent présenter une simplicité et une unité d'aspect compatibles avec une harmonie du village et du paysage. Il est nécessaire de rechercher une certaine unité avec les

clôtures existantes le long des rues et des propriétés voisines (par exemple : continuité des murs bahuts).

Pour limiter les impacts sur la biodiversité, les clôtures doivent être perméables à la petite faune (par exemple : ouvertures dans les murs et murets de 20cm x 20cm tous les 10m, aménagement d'ouvertures en pied de clôture, ...).

En secteur inondable, le pétitionnaire est tenu de respecter les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Espaces libres et plantations

Toute opération devra veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les espaces libres, sont aménagés de préférence avec des matériaux perméables.

Tout projet d'aménagement ou de construction doit veiller à préserver, autant que faire se peut, les arbres existants sur le site.

ARTICLE 2AU 2.5 – STATIONNEMENT

Sans objet.

SECTION 2AU 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les règles s'appliquant dans le cadre de cette section sont détaillées au sein du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones - Section 3 : équipements et réseaux ».

ZONE 2AUY – ZONE A URBANISER A MOYEN OU LONG TERME A VOCATION ECONOMIQUE

VOCATION ET OBJECTIFS

La zone 2AUY correspond aux zones à urbaniser à moyen ou long terme (Cf. Préambule des Orientations d'Aménagement et de Programmation), à vocation principale d'activités économiques (industrielles, commerciales et artisanales). Cette zone n'est pas urbanisable dans le cadre du présent PLUi-H.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du document d'urbanisme, et à la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.

Elle pourra accueillir des activités économiques et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

L'objectif de la zone 2AUY est de cibler les secteurs destinés à accueillir le développement économique du Grand Pontarlier, à l'horizon du PLUi-H.

La zone 2AUY inclut des espaces situés le long de la RN57. Ces espaces jouent un rôle de vitrine important à prendre en compte au moment de la conception de la future OAP, en particulier pour maîtriser leur impact paysager.

DISPOSITIONS PARTICULIERES FIGURANT DANS LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Les projets de construction ou de réhabilitation doivent considérer les prescriptions réglementaires et graphiques attribués aux **éléments patrimoniaux, paysagers et environnementaux** identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme et reportées sur le plan de zonage du PLUi-H.

SECTION 2AUY 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

Sont interdites, autorisées sous conditions et autorisées les constructions relevant des destinations et sous-destinations suivantes :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	Interdite	Autorisée sous conditions (Cf. paragraphe suivant)	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement touristique et hôtelier	X		
	Cinéma	X		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Seuls sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements liés :
 - o à des travaux d'infrastructures routières et de circulation modes doux,
 - o à des aménagements paysagers ou hydrauliques.

- Les constructions, aménagements et ouvrages techniques relevant de la sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées** » sous réserve :
 - o D'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif
 - o De préparer les infrastructures nécessaires pour un futur développement urbain sur la zone

SECTION 2AUY 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2AUY 2.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière

Une distance suffisante est exigée entre deux bâtiments non contigus de façon à faciliter l'entretien en pied de bâtiment et l'accessibilité des secours en cas de sinistre.

ARTICLE 2AUY 2.2 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AUY 2.3 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AUY 2.4 – QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures - généralités

Pour limiter les impacts sur la biodiversité, les clôtures doivent être perméables à la petite faune (par exemple : ouvertures dans les murs et murets de 20cm x 20cm tous les 10 mètres, aménagement d'ouvertures en pied de clôture, ...).

En secteur inondable, les clôtures maçonnées sont interdites.

Espaces libres et plantations

Toute opération devra veiller à limiter l'imperméabilisation des sols. Les espaces libres sont aménagés de préférence avec des matériaux perméables.

Tout projet d'aménagement ou de construction doit veiller à préserver, autant que faire se peut, les arbres existants sur le site.

ARTICLE 2AUY 2.5 – STATIONNEMENT

Sans objet.

SECTION 2AUY 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les règles s'appliquant dans le cadre de cette section sont détaillées au sein du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones - Section 3 : équipements et réseaux ».

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

ZONE A – ZONE AGRICOLE

VOCATION ET OBJECTIFS

La zone A correspond aux espaces agricoles et comprend les bâtiments d'exploitation et d'habitation agricoles, ainsi que des habitations et constructions isolées en milieux agricole et naturel.

L'objectif de la zone A est de :

- Protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique ;
- Permettre la construction de bâtiments nécessaires aux activités agricoles et aux équipements d'intérêt collectif ;
- Permettre l'évolution maîtrisée des habitations et constructions isolées des espaces urbains.

Ce secteur comprend :

- **le sous-secteur Ap**, particulièrement protégé pour la préservation du paysage ou de la richesse écologique ou pour assurer les continuités écologiques ;
- **Le sous-secteur Aa** correspondant à l'aérodrome de Pontarlier et permettant le développement des activités afférentes.

DISPOSITIONS PARTICULIERES FIGURANT DANS LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

- Les projets de construction ou de réhabilitation doivent considérer les prescriptions réglementaires et graphiques attribués aux **éléments patrimoniaux, paysagers et environnementaux** identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme et reportées sur le plan de zonage du PLUi-H
- Les constructions existantes en zone agricole repérées au plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole aux abords et de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - o La réhabilitation respecte le volume existant, la qualité architecturale et l'emprise au sol des bâtiments. Cette transformation peut comporter la reconstruction de parties ruinées en veillant à l'harmonie architecturale de l'ensemble. Les travaux doivent permettre la mise en valeur du patrimoine rural.
 - o Leur extension éventuelle est limitée à 20% d'emprise au sol supplémentaire, dans la limite de 20m².
 - o La nouvelle destination n'entraîne pas de renforcement des réseaux existants en matière de voirie et de défense incendie.
 - o La nouvelle destination des bâtiments peut être à vocation
 - de logement, dans la limite de 3 logements maximum par division du volume existant
 - de gîtes et chambres d'hôtes
 - artisanat et commerce de détail
 - restauration.

SECTION A 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

Sont interdites, autorisées sous conditions et autorisées en zone agricole (A) et ses sous-secteurs (Ap et Aa) les constructions relevant des destinations et sous-destinations suivantes :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	Interdite	Autorisée sous conditions (Cf. paragraphe suivant)	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Aa	Ap	A
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement	Ap	A, Aa	
	Hébergement	x		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Ap, Aa	A	
	Restauration	Ap	A, Aa	
	Commerce de gros	x		
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	A, Ap	Aa	
	Hébergement touristique et hôtelier	x		
	Cinéma	x		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Ap	A, Aa	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salle d'art et de spectacle	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	x		
	Entrepôt	A, Ap	Aa	
	Bureau	A, Ap	Aa	
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Pour rappel, sont interdits les dépôts sauvages (article L541-3 du code de l'environnement) ainsi que les installations de stockage et les décharges ne faisant pas l'objet d'un enregistrement préfectorale (déchets inertes) ou d'une autorisation préfectorale (autres déchets) au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Article A1.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte aux terres de bonne qualité², à la capacité de production du secteur agricole et que le(s) porteur(s) de projet mette(nt) à niveau les conditions d'assainissement et de défense incendie :

- **En zone A :**

- **« Logement »** : La création de logement est conditionnée à l'une des conditions suivantes :
 - Soit il s'agit d'un logement de fonction pour l'exploitant agricole. Le logement doit être situé à proximité du siège ou bâtiment d'exploitation (dans un rayon de 50 mètres maximum). La création de logement est limitée à un seul logement par exploitation ;
 - Soit il s'agit de gîtes ou de chambres d'hôte, et correspond à un projet de diversification de l'activité agricole. Ces logements sont autorisés à conditions d'être inclus dans les bâtiments existants et de demeurer une activité complémentaire de l'activité principale agricole.
- **« Artisanat et commerce de détail », « Restauration »** : Les projets de diversification de l'activité agricole du type atelier de transformation, point de vente au détail ou restauration sont autorisés à conditions d'être inclus dans les bâtiments existants et de demeurer une activité complémentaire de l'activité principale agricole ;
- **« Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »** : dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, et sous réserve qu'ils soient bien intégrés au paysage et à l'environnement immédiat ;

Par ailleurs sont également autorisés sous conditions les occupations du sol suivantes :

- Les **unités de production d'énergies renouvelables** (méthanisation, compostage, géothermie, éolien et solaire) à condition d'être à proximité immédiate du bâtiment principal et destinées à l'autoconsommation principalement. Les panneaux solaires ne pourront être installés au sol sur des espaces naturels ou des terres à forte valeur agronomique.
- La rénovation du bâti existant sans changement de destination (hormis les exceptions prévues conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme).
- En sus des points ci-dessus, pour les habitations existantes non liées à l'activité agricole, sont autorisées jusqu'à la prochaine révision du PLUi-H :
 - **La rénovation et la réhabilitation des bâtiments existants,**
 - **Les extensions limitées** (20% maximum de l'emprise au sol, dans la limite de 20 m² toutes extensions confondues, si elles ne génèrent pas la création d'un nouveau logement,
 - **La construction d'annexes** de type garage, abri de jardin, abri à bétail (hors exploitation agricole), dans la limite de 20 m² d'emprise au sol maximum, ne permettant pas la création d'un nouveau logement indépendant. Elles devront être intégralement situées dans un rayon maximal de 20 m par rapport au point le plus proche du bâtiment principal.

² *Qualité « forte » ou « bonne » au sens de la carte « Valeurs économiques des parcelles agricoles » dans le diagnostic agricole du Rapport de présentation (volet Agricole chapitre « valeurs économiques »).*

- **La création de piscine** sous réserve qu'elle soit incluse dans un rayon maximal de 20 m par rapport à tout point du bâtiment principal.
- **Dans le sous-secteur Ap :**
 - « **Exploitation agricole** » : seules sont autorisées
 - les extensions très mesurées (maximum 200 m² supplémentaires d'emprise au sol) pour un bâtiment agricole existant,
 - les aménagements (notamment en faveur des mobilités douces) ou constructions nécessaires à la valorisation et la gestion des espaces d'intérêt écologique, et à la condition qu'ils soient facilement réversibles³,
- **Dans le sous-secteur Aa :**
 - « **Logement** », « **Restauration** », « **Activité de service avec accueil d'une clientèle** », « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées** », « **Entrepôt** », « **Bureau** » sont autorisés à la condition que les constructions et installations soient nécessaires au développement des activités de l'aérodrome de Pontarlier.

SECTION A 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 2.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles (sur tout ou partie du bâtiment) s'implanteront avec un recul de :

- 35m minimum par rapport aux voies à grande circulation (RN57),
- 10m minimum par rapport aux autres voies départementales,
- 5 m minimum par rapport aux voies vicinales,
- 5m par rapport aux emprises de voies ferrées,
- 15m par rapport aux rivières, et dans le respect de la réglementation liée aux zones inondables (notamment le PPRI du Doubs).

Des reculs plus importants pourront être imposés dans le cas où les constructions feraient obstacle à la visibilité (intérieurs de virages, carrefours...)

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles s'implanteront à 4m minimum des limites séparatives.

Une implantation ne respectant pas ce principe pourra être tolérée dans les cas suivants :

- S'il existe des bâtiments préexistants, dans le but d'une bonne intégration architecturale ;
- Pour la construction d'une annexe ou l'extension d'un bâtiment existant, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et avec une hauteur limitée à 3 m en limite séparative.

Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière

³ La définition est fixée dans le lexique : « facilement démontable ou n'entraînant pas de modification durable du site initial ».

L'implantation des unités de production d'énergies renouvelables (hors production d'énergie capteurs solaires en toiture) se fera à 20m maximum du bâtiment agricole le plus proche.

Implantation des constructions dans la pente

Les bâtiments s'inscrivent, si besoin, avec un encastrement ou un étagement des volumes dans le sens de la pente, avec le sens de la plus longue façade parallèle à la pente.

ARTICLE A 2.2 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 2.3 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsqu'elles sont autorisées, les constructions doivent respecter les limitations suivantes :

- « **Exploitation agricole** » : la hauteur maximale est fixée à 15m au faitage et 9m à l'égout de toiture
- « **Logement** » et « **Commerce et activité de service** » : la hauteur maximale est fixée à 9m au faitage et 6m à l'égout de toiture
- « **Entrepôt** » : la hauteur maximale est fixée à 9m au faitage et 6m à l'égout de toiture
- « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées** » : la hauteur n'est pas limitée. Ces constructions doivent cependant bénéficier d'une intégration paysagère soignée.

ARTICLE A 2.4 – QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :

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

Intégration architecturale du projet

Implantation, volume et adaptation au sol

Les affouillements et exhaussements lors de création de plateforme recevant un bâtiment seront limités au maximum en recherchant l'équilibre entre déblais et remblais.

Les constructions autorisées comportent un jeu de volumes simples.

Forme des toitures

Les toitures des nouvelles constructions seront à 1 ou 2 pans.

Couleur des toitures

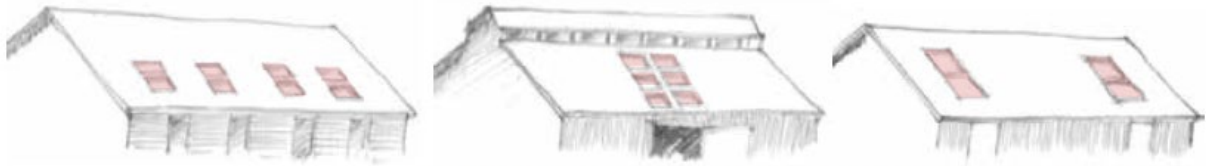
Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les couvertures sont de couleur brune ou rouge vieilli.

Pour les autres constructions, les couvertures utilisées en toiture devront s'intégrer en respect de la qualité paysagère de leur environnement d'insertion.

L'emploi de matériaux réfléchissants en toiture est interdit (en dehors des équipements de production d'énergie renouvelable de type panneaux photovoltaïque).

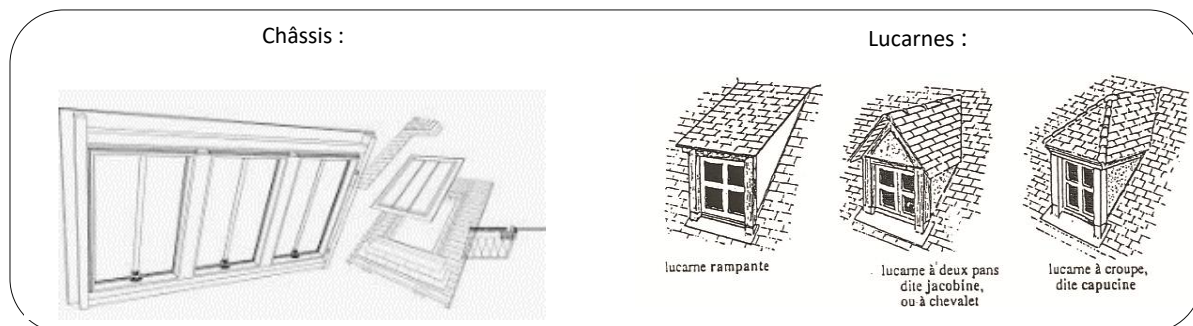
Ouverture des toitures

Pour les bâtiments agricoles, la création de châssis est autorisée s'ils sont intégrés dans la toiture de façon harmonieuse (par exemple, en les alignant en partie basse ou haute de la toiture, ou au droit des ouvertures des façades) et sans multiplier leur type et leur taille sur un même bâtiment.



Exemple de positionnement de panneaux (translucides, photovoltaïques, thermiques, etc.) en fonctions des ouvertures en façade

Pour les maisons d'habitation, l'éclairage des combles est possible par la création de lucarnes ou de châssis intégrés dans la toiture. Il conviendra d'installer ces ouvertures de façon harmonieuse (par exemple, en les alignant en partie basse ou haute de la toiture) et de ne pas multiplier leur type et leur taille sur un même bâtiment.



Traitement des façades

Un traitement sobre et simple des façades sera privilégié, employant de préférence des matériaux locaux dont le bardage bois.

En façades, il est interdit de faire usage de matériaux brillants pour le gros-œuvre et d'employer, à nu, des matériaux destinés à être recouverts. Le blanc pur est proscrit.

Dans le cadre de travaux de réhabilitation d'un bâtiment existant, tous les éléments traditionnels (bardages, claies, ...) réalisés en bois sont maintenus ou refaits à neuf.

Pour les maisons d'habitation, les façades des constructions nouvelles doivent s'inscrire dans les tonalités et couleurs des bâtiments à proximité, en évitant les couleurs vives ou bariolées.

Baies, menuiseries et ferronneries extérieures

Pour les nouvelles constructions, les occultations réalisées au moyen de volets roulants sont sans coffre apparent. Si le coffre ne peut être caché dans le linteau, il devra être masqué par un lambrequin en métal ouvragé ou en bois.

Les menuiseries sont traitées dans le même esprit sur toutes les façades d'un même bâtiment ou d'un même ensemble architectural. Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

Dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant :

- Les volets roulants sont autorisés si le caisson est disposé en arrière ou sous le linteau de l'ouverture, mais pas en saillie sur la façade ;
- Les ornements anciens de façade ne devront pas être détruits ou recouverts (par exemple : cadran solaire, niche murale, etc.).

Dispositifs techniques

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition de s'intégrer dans le cadre architectural du bâti existant et dans l'environnement paysager. Les capteurs solaires en toiture sont incorporés ou apposés en surimposition à la toiture, alignés dans le même sens et regroupés sur un seul champ aux formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande). Il conviendra de les installer de préférence en partie basse du toit, au niveau de la gouttière lorsque c'est possible.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures - généralités

De façon générale, les clôtures doivent présenter une simplicité et une unité d'aspect.

Les murs de clôture existants présentant un intérêt patrimonial ou architectural (exemple : murets en pierre sèche, murs bahuts conférant une cohérence urbaine au quartier, ...) identifiés sur le document graphique du règlement, s'ils font l'objet de travaux (entretien, démolition, ...), sont reconstruits à l'identique ou avec des adaptations mineures sous réserve de respecter l'esprit général de l'ouvrage d'origine.

Clôtures - implantation

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 1,50 m.

Clôtures – composition, plantations et essences

Les clôtures maçonnées sont interdites, y compris les murs bahuts.

Elles prennent la forme (tout autre type de clôture est interdit) :

- De haies vives,
- de grillage d'aspect sobre doublé de préférence d'une haie vive plurispécifique,

Les nouvelles plantations sont composées de plusieurs essences végétales locales adaptées à la nature des sols (argileux ou humide) et au climat. Elles comprennent au moins une espèce granifère et au moins un arbre tous les 30 mètres linéaires.

Il est possible de déroger à ces règles dans le cas :

- de contraintes sécuritaires liées à la visibilité depuis les voies,
- de la réhabilitation d'un mur existant qui peut être reconstruit à l'identique.

La clôture (ou son portail) intègre les accessoires nécessaires : coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc. Les portails sont de style sobre, sans arceaux ni couvert.

En sous-secteur Ap, si la clôture est indispensable, elle sera la plus transparente possible pour faciliter le passage des espèces faunistiques terrestres. Dans le cas de grillage, un espace minimum de 20 cm entre le sol et le bas de la clôture est obligatoire.

Espaces libres et plantations

Toute opération devra veiller à limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, les espaces libres, y compris les aires de stationnement, sont aménagés de préférence avec des matériaux perméables.

Tout projet d'aménagement ou de construction doit veiller à préserver, autant que faire se peut, les haies, arbres et/ou boisements existants sur le site.

Pour les parcs de stationnement, il est exigé, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain, la plantation d'un arbre pour 3 places de stationnement. Ces plantations pourront être regroupées dans une fosse.

La plantation d'une haie arbustive est obligatoire pour masquer les dépôts de matériaux et les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau.

ARTICLE A 2.5 – STATIONNEMENT

Il est imposé la création de

- 2 places de stationnement par logement ou gîte créé par réhabilitation et/ou extension ;
- 1 place de stationnement par chambre d'hôte ou lit d'hébergement créé.
- Pour toute autre destination ou sous destination, il est exigé une capacité de stationnement suffisante pour répondre aux besoins des activités projetées. L'évaluation de cette capacité doit être justifiée dans la demande de permis de construire ou la déclaration préalable.

SECTION A 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les règles s'appliquant dans le cadre de cette section sont détaillées au sein du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones - Section 3 : équipements et réseaux ».

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

ZONE N – ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

VOCATION ET OBJECTIFS

La zone N correspond aux espaces naturels ou forestiers, parfois agricoles ou mixtes (pré-bois, alternance de bosquets, haies et prairies). Elle représente une richesse en termes de réservoirs de biodiversité et d'espaces à enjeux pour la fonctionnalité écologique qu'il convient de préserver et de protéger.

La zone N comprend les sous-secteurs suivants :

- Le sous-secteur Np à préserver pour ses sensibilités environnementales (site Natura 2000, secteur inondable, ...);
- Les sous-secteur Nc pour les carrières et extractions de matières premières ;
- Le sous-secteur Nce pour les dépôts de matériaux inertes non polluants ;
- Le sous-secteur Nf pour l'accueil des activités forestières de première transformation et de valorisation énergétique (granulés, plaquettes...). La scierie d'Houtaud est concernée par une DUP dont le contenu est à respecter par tout porteur de projet ;
- Le sous-secteur NI pour les activités de loisirs de pleine nature ;
- Le sous-secteur Nlt pour des activités d'hébergement et restauration touristiques ;
- Le sous-secteur Nr pour l'accueil d'équipements de production d'énergies renouvelables ;
- Le sous-secteur Ne pour l'accueil des gens du voyage et l'accueil d'équipements d'intérêt collectif compatibles avec le caractère naturel ou agricole de l'environnement d'insertion.

Le présent règlement créé le sous-secteur spécifique STECAL « Nlt1 » destiné à accueillir le développement du camping municipal de Pontarlier et l'accueil d'habitat léger temporaire.

L'objectif de la zone N est de :

- protéger les terres en raison de leur potentiel biologique ou économique (voire agronomique), en particulier dans les secteurs de grande sensibilité environnementale (Np) ;
- permettre le développement d'activités liées directement à la valorisation des ressources naturelles ou à l'accueil d'activités touristiques de pleine nature en des secteurs précisément délimités par les indices Nc, Nf, Nce, NI, Nlt, Nlt1 ;
- permettre le dépôt de matériaux inertes non polluants au sein d'un périmètre de protection d'un puits de captage en eau potable (Nce) ;
- permettre l'implantation d'équipements d'intérêt collectif dont la localisation est compatible avec le caractère naturel ou agricole de l'environnement d'insertion, notamment les aires et terrains d'accueil des gens du voyages (Ne) ;
- permettre l'accueil des équipements de production d'énergie renouvelable (notamment photovoltaïque, éolien, hydroélectrique) en réponse aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre (Nr).

DISPOSITIONS PARTICULIERES FIGURANT DANS LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Les projets de construction ou de réhabilitation doivent considérer les prescriptions réglementaires et graphiques attribués aux **éléments patrimoniaux, paysagers et environnementaux** identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme et reportées sur le plan de zonage du PLUi-H.

SECTION N 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'OCCUPATION

Destinations et sous-destinations interdites et autorisées

Sont interdites, autorisées sous conditions et autorisées en zone naturelle (N) et ses sous-secteurs (Np, Nc, Nce, NI, Nlt, Nlt1, Nr, Ne) les constructions relevant des destinations et sous-destinations suivantes :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	Interdite	Autorisée sous conditions (Cf. paragraphe suivant)	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Np, Nc, Nf, Nce, NI, Nlt, Nlt1, Nr, Ne	N	
	Exploitation forestière	Np, Nc, Nce, NI, Nlt, Nlt1, Nr, Ne	N	Nf
Habitation	Logement	N, Np, Nc, Nf, Nce, Nr, Ne, NI, Nlt1	Nlt	
	Hébergement	x		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	N, Np, Nc, Nf, Nce, Nr, Ne, NI	Nlt, Nlt1	
	Restauration	N, Np, Nc, Nf, Nce, Nr, Ne, NI	Nlt, Nlt1	
	Commerce de gros	x		
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement touristique et hôtelier	N, Np, Nc, Nf, Nce, Nr, Ne, NI	Nlt, Nlt1	
	Cinéma	x		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Np, Nc, Nf, Nce, NI	N, Nlt, Nlt1, Nr, Ne	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salle d'art et de spectacle	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	N, Np, Nc, Nf, Nce, Nr, NI, Nlt, Nlt1	Ne	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	x		
	Entrepôt	N, Np, Nf, Nce, Nr, Ne, NI, Nlt, Nlt1	Nc	
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- **En zone N**, ne sont admis, sous conditions d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels (notamment les terres agricoles de bonne qualité⁴) et des paysages, et que le(s) porteur(s) de projet mette(nt) à niveau les conditions d'assainissement et de défense incendie, que :
 - Les équipements, infrastructures, installations d'intérêt collectif et services publics suivants :
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées d'intérêt collectif nécessaires aux services publics sous réserve qu'ils soient intégrés au paysage et à l'environnement immédiat ;
 - Les aménagements, travaux et équipements (citernes, réserves et impluvium...) nécessaires à la gestion de l'eau ;
 - Les cheminements doux, à condition que le revêtement au sol mis en œuvre soit perméable (hors impossibilité technique justifiée, dans quel cas la largeur de l'emprise imperméabilisée ne devra pas excéder 3m, et en respect des prescriptions du PPRi du Doubs amont) ;
 - Les constructions et installations nécessaires à la valorisation et la gestion des espaces d'intérêt écologiques, ou pour des raisons impératives de service public ;
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, sans changement d'usage.
 - En sus des points ci-dessus, pour les habitations existantes sont autorisées jusqu'à la prochaine révision du PLUi-H :
 - **La rénovation et la réhabilitation des bâtiments existants**,
Et uniquement en dehors des zones humides :
 - **Les extensions limitées** (20% maximum de l'emprise au sol, dans la limite de 20 m² toutes extensions confondues, si elles ne génèrent pas la création d'un nouveau logement,
 - **La construction d'annexes** de type garage, abri de jardin, abri à bétail (hors exploitation agricole), dans la limite de 20 m² d'emprise au sol maximum, ne permettant pas la création d'un nouveau logement indépendant. Elles devront être intégralement situées dans un rayon maximal de 20 m par rapport à tout point du bâtiment principal.
 - **La création de piscine** sous réserve qu'elle soit incluse dans un rayon maximal de 20 m par rapport à tout point du bâtiment principal.
- **En zone Np**, seuls sont autorisés les aménagements légers indispensables à la valorisation des espaces naturels, à condition qu'ils soient réversibles⁵.
- **En zone Nc**, seuls sont autorisés sous condition :
 - les constructions et installations directement liées ou nécessaires à l'exploitation de carrières et au traitement des produits du sol ;

⁴ Qualité « forte » ou « bonne » au sens de la carte « Valeurs économiques des parcelles agricoles » dans le diagnostic agricole du Rapport de présentation (volet Agricole chapitre « valeurs économiques »).

⁵ La définition est fixée dans le lexique : « facilement démontable ou n'entraînant pas de modification durable du site initial ».

- les installations et bâtiments nécessaires au stockage des ressources du sol et au recyclage des matériaux issus de la déconstruction du bâtiment et des travaux publics, les dépôts liés aux activités des produits du sol et sous-sol.
- **En zone Nce**, ne sont autorisés que les dépôts de matériaux inertes non polluants, en respect de l'arrêté préfectoral de protection du puits de captage en eau potable de Vuillecin. Toute construction et toute autre occupation ou utilisation du sol est strictement interdite. Le stockage des matériaux autorisés doit être strictement surveillé pour éviter toute contamination du périmètre de protection du puits de captage.
- **En zone NI**, seuls sont admis sous conditions de ne pas porter atteinte aux terres de bonne qualité et à la capacité de production du secteur agricole, et que le(s) porteur(s) de projet mette(nt) à niveau les conditions d'assainissement et de défense incendie :
 - des installations, équipements légers et réversibles et petites constructions liés aux activités sportives ou de loisirs : point information, vestiaires, sanitaires, garage, buvette, abri de jardin, salle hors-sac, équipements pour parcours sportifs ou pistes (karting, ski de fond, ...), etc. dans la limite de 40 m² d'emprise au sol ;
 - de l'Habitat Léger de Loisirs ou Yourte, cabanes dans les arbres, dans le cadre d'un projet touristique et dans la limite de 5 places d'hébergement au total.
- **En zones Nlt et Nlt1**, seules sont admises les installations, constructions et extensions de bâtiment existant liées à un projet de développement d'activités de loisirs et/ou touristiques déjà en place sur le site, sous condition de prévoir le regroupement des constructions dans une logique de maîtrise des impacts des constructions sur l'intégrité des espaces naturels d'insertion. Le secteur Nlt1 associé au camping de Pontarlier pourra notamment faire l'objet d'aménagements et installations nécessaires à l'accueil d'habitat léger temporaire.
- **En zone Nr**, ne sont autorisés que les équipements de production d'énergie renouvelable dans la mesure où ils sont compatibles avec leur environnement et les activités sylvicoles ou agricoles présentes ; ainsi que les aménagements, installations, équipements et constructions à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements de production d'énergie renouvelable et sous réserve d'être compatibles avec le caractère naturel de l'environnement d'insertion, en respect notamment des zones humides et des enjeux liés aux corridors écologiques existant sur le territoire.
- **En zone Ne**, seuls sont autorisés les aménagements, équipements et constructions à condition qu'ils soient nécessaires à l'accueil des gens du voyage ou à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif compatibles avec le caractère naturel ou agricole de l'environnement d'insertion.

SECTION N 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 2.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles (sur tout ou partie du bâtiment) s'implanteront avec un recul de :

- 35 m minimum par rapport aux voies à grande circulation (RN57),
- 10 m minimum par rapport aux autres voies départementales,
- 5 m minimum par rapport aux voies vicinales,
- 3 m par rapport aux emprises de voies ferrées ;
- 15 m par rapport aux rivières, et dans le respect de la réglementation liée aux zones inondables (notamment le PPRI du Doubs).

Des reculs plus importants pourront être imposés dans le cas où les constructions feraient obstacle à la visibilité (intérieurs de virages, carrefours...).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

ARTICLE N 2.2 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 2.3 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone N et dans le sous-secteur Nr, la hauteur maximum des constructions est fixée à :

- 8 m maximum pour les bâtiments agricoles ou sylvicoles et les équipements techniques ;
- 4 m à l'égout et 6 m à la faîtière pour les annexes.

Ces limites de hauteurs ne s'appliquent pas aux mats des éoliennes dans le cas d'un parc éolien.

En sous-secteur Ni et Ne la hauteur est fixée à 4 m à l'égout et 6 m à la faîtière.

En sous-secteurs Nit et Nit1 la hauteur maximum des constructions est fixée à 10 m maximum à la faîtière et 7 m maximum à la gouttière ou à l'acrotère de l'attique.

En sous-secteur Nc elle est fixée à 15 m maximum pour les bâtiments et 25 m maximum pour les installations couvertes nécessaires à l'extraction et traitement des matériaux.

En sous-secteur Nf, la hauteur maximale est fixée à 15m.

Dans tous les cas, la mesure est effectuée à partir du niveau du terrain naturel.

ARTICLE N 2.4 – QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :

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

Intégration architecturale du projet

Implantation, volume et adaptation au sol

Les bâtiments s'inscrivent, si besoin, avec un encastrement ou un étagement des volumes dans le sens de la pente, avec le sens de la plus longue façade parallèle à la pente.

Les affouillements et exhaussements lors de création de plateforme recevant un bâtiment seront limités au maximum en recherchant l'équilibre entre déblais et remblais.

Forme des toitures

Les toitures sont à un ou deux pans.

Couleur des toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures sont de couleur brune ou rouge vieilli.

L'emploi de matériaux réfléchissants en toiture est interdit (en dehors des équipements de production d'énergie renouvelable de type panneaux photovoltaïque).

Traitement des façades

Un traitement sobre et simple des façades sera privilégié, employant de préférence des matériaux locaux dont le bardage bois.

Il est interdit de faire usage de matériaux brillants pour le gros-œuvre et d'employer, à nu, des matériaux destinés à être recouverts.

Le blanc pur est proscrit.

Dispositifs techniques

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition de s'intégrer dans le cadre architectural du bâti existant et dans l'environnement paysager. Les capteurs solaires en toiture sont incorporés ou apposés en surimposition à la toiture, alignés dans le même sens et regroupés sur un seul champ aux formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande). Il conviendra de les installer de préférence en partie basse du toit, au niveau de la gouttière lorsque c'est possible.

Pour l'éolien, les mats indépendants de plus de 12 m sont interdits hors sous-secteurs Nr.

Pour les équipements de production énergétique liés à la biomasse, la méthanisation, la géothermie, les dispositifs techniques devront être dissimulés à la vue depuis la voie publique (en retrait, masque végétal, ...).

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures - généralités

De façon générale, les clôtures doivent présenter une simplicité et une unité d'aspect.

Les murs de clôture existants présentant un intérêt patrimonial ou architectural (exemple : murets en pierre sèche, murs bahuts conférant une cohérence urbaine au quartier, ...) identifiés sur le document graphique du règlement, s'ils font l'objet de travaux (entretien, démolition, ...), sont reconstruits à l'identique ou avec des adaptations mineures sous réserve de respecter l'esprit général de l'ouvrage d'origine.

Clôtures - implantation

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 1,50 m.

Clôtures – composition, plantations et essences

Les clôtures maçonnées sont interdites, y compris les murs bahuts.

Elles prennent la forme (tout autre type de clôture est interdit) :

- De haies vives,
- de grillage d'aspect sobre doublé de préférence d'une haie vive plurispécifique,

Les nouvelles plantations sont composées de plusieurs essences végétales locales adaptées à la nature des sols (argileux ou humide) et au climat. Elles comprennent au moins une espèce granifère et au moins un arbre tous les 30 mètres linéaires.

Il est possible de déroger à ces règles dans le cas :

- de contraintes sécuritaires liées à la visibilité depuis les voies,
- de la réhabilitation d'un mur existant qui peut être reconstruit à l'identique.

La clôture (ou son portail) intègre les accessoires nécessaires : coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc. Les portails sont de style sobre, sans arceaux ni couvert.

En sous-secteur Np, si la clôture est indispensable, elle sera la plus transparente possible pour faciliter le passage des espèces faunistiques terrestres. Dans le cas de grillage, un espace minimum de 20 cm entre le sol et le bas de la clôture est obligatoire.

Espaces libres et plantations

Toute opération doit veiller à limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, les espaces libres, y compris les aires de stationnement, sont aménagés de préférence avec des matériaux perméables.

Tout projet d'aménagement ou de construction doit veiller à préserver, autant que faire se peut, les haies, arbres et/ou boisements existants sur le site.

Pour les parcs de stationnement, il est exigé, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain, la plantation d'un arbre pour 3 places de stationnement. Ces plantations pourront être regroupées dans une fosse.

La plantation d'une haie arbustive est recommandée pour masquer les dépôts de matériaux et les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau.

Spécifiquement en secteur Nlt1 (STECAL) : à l'échelle de l'opération d'aménagement, un minimum de 60% d'espaces libres de toute construction doit être préservé. Au minimum la moitié de ces espaces libres doit être en pleine terre (ou équivalent). *Soit pour 5000m², 3000m² minimum seront libres de toute construction et 1500m² (soit 50% de 3000m²) minimum seront en pleine terre.*

ARTICLE N 2.5 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et les espaces techniques seront aménagés avec des revêtements de préférence perméables.

Il est exigé une capacité de stationnement suffisante pour répondre aux besoins des activités projetées. L'évaluation de cette capacité doit être justifiée dans la demande de permis de construire ou la déclaration préalable.

SECTION N 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les règles s'appliquant dans le cadre de cette section sont détaillées au sein du chapitre « Dispositions communes à toutes les zones - Section 3 : équipements et réseaux ».

LEXIQUE

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le code de l'urbanisme détermine 5 destinations principales et 20 sous-destinations pour classer les constructions selon leur usage principal (*cf. leurs définitions précises et des exemples d'activités dans les tableaux présentés à la fin de cette partie introductive*).

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou de l'unité foncière :

> S'il n'existe aucun lien de nécessité ou d'indissociabilité entre ces deux fonctions; elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations déclinées dans le PLUi.

Par exemple, un bâtiment qui comporte un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs se voit appliquer les règles différenciées propres à ces deux sous-destinations car les logements et le commerce ne sont pas indissociables pour leur fonctionnement propre

> S'il existe un lien de nécessité entre les fonctions qu'elle accueille, alors les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (Article R151-29 du code de l'urbanisme)

Par exemple, le logement des pompiers est nécessaire au fonctionnement de la caserne. Il relève donc accessoirement de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». De la même manière, le logement de l'agriculteur est parfois nécessaire à l'exploitation agricole (notamment pour l'élevage), et dans le cas où ce logement est accessoire à l'exploitation agricole, il sera alors considéré comme relevant de la sous-destination « exploitation agricole »

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DEFINITION SOUS-DESTINATION
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	• Exploitations agricoles	Constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions* destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	• Exploitations forestières	Constructions* et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
HABITATION	• Logements	Constructions* destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	• Hébergements	Constructions* destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	• Artisanat et commerce de détail	Constructions* commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	• Restauration	Constructions* destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	• Commerce de gros	Constructions* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DEFINITION SOUS-DESTINATION
	<ul style="list-style-type: none"> • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle 	Constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	<ul style="list-style-type: none"> • Hébergement hôtelier et touristique 	Constructions* destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	<ul style="list-style-type: none"> • Cinéma 	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 	Constructions* destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions* peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions* des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 	Constructions* techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions* techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions* industrielles concourant à la production d'énergie.
	<ul style="list-style-type: none"> • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	<ul style="list-style-type: none"> • Salles d'art et de spectacles 	Constructions* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	<ul style="list-style-type: none"> • Équipements sportifs 	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	<ul style="list-style-type: none"> • Autres équipements recevant du public. 	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DEFINITION SOUS-DESTINATION
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie 	Constructions* destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions* destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions* artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	<ul style="list-style-type: none"> • Entrepôt 	Constructions* destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	<ul style="list-style-type: none"> • Bureau 	Constructions* destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	<ul style="list-style-type: none"> • Centre de congrès et d'exposition. 	Constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

DEFINITIONS

A

Accès

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

Acrotère

Partie supérieure d'un mur de façade, masquant la couverture en partie ou en totalité, constituant un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie, généralement dans le cas de toitures terrasses.

Affouillement

Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. Il peut, selon les zones, être réglementé par le Plan de Prévention des Risques.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexe

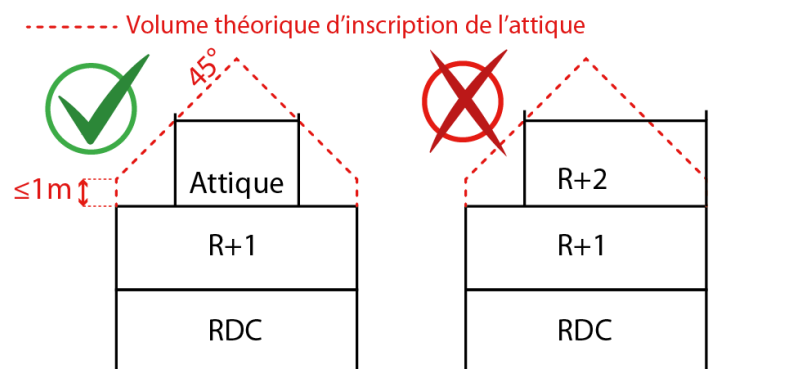
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. 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. Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Arbre à haute tige

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Attique

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de la façade principale, dont le volume global est inclus dans le volume théorique des combles d'une toiture à 45° surélevée par un dératèlement d'1m de hauteur. Si le volume global du dernier niveau déborde du volume théorique de référence, alors ce niveau sera considéré comme un étage à part entière.



B

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations identifiées par le Code de l'Urbanisme (voir Destinations).

Claire-voie

Se dit d'un système de clôture qui présente des vides, des jours, et permet de **laisser passer la vue et la lumière** à travers. (Synonymes : barrière, grillage, treillage)



Clôture

Ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé.

Construction principale

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

Construction existante

Une construction est considérée comme existante (à la date d'approbation du PLUi-H) 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.

D

Desserte

Infrastructure carrossable et aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situés hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

E

Égout de toiture

Limite ou ligne basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Emplacement réservé

Le « plan de zonage général » délimite des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction et tout aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme répertoriés dans la pièce « Liste des emplacements réservés ».

Emprise au sol

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.

Emprises publiques

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (tels que parkings de surface, places et placettes). Constituent également des emprises publiques les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics et autres squares.

Espaces verts

Tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Ne sont ainsi pas comptabilisés les espaces verts surplombés par un ouvrage.

Exhaussement

Opération de terrassement consistant à surélever le sol naturel pour niveler ou rehausser une surface.

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.

F

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.

Faîtière

Le faîte est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture. Le faîtage est l'ouvrage qui permet de joindre ces deux parties. Il doit assurer l'étanchéité de la couverture d'un bâtiment, ainsi que sa solidité.

Front bâti continu

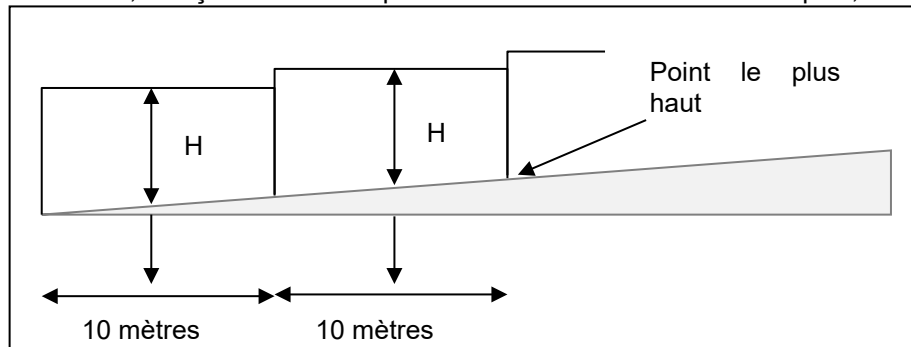
Lorsque la succession des constructions le long d'une même voie constitue une bande ininterrompue : les constructions sont contiguës aux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Par opposition, l'ordre peut être « discontinu » lorsque la construction n'est contiguë à aucune des limites séparatives latérales, ou « semi-continu », lorsque la construction est contiguë à une seule des deux limites séparatives latérales.

H

Hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel en cas de terrain en pente

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 10 mètres, la façade est décomposée en élément de 10 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 6 mètres étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués



Hors-tout

« hors-tout », lorsqu'on parle d'implantation d'une construction par rapport à une certaine limite, signifie que tout point du bâtiment : niveau fini du mur gouttereau, balcon, saillie sur la façade, débord de toiture, etc. est pris en compte pour déterminer l'implantation de la construction.

I

Îlot

L'îlot est une partie du territoire, d'un quartier, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées.

Infrastructures

Parties intérieures d'une construction, fondations.

Généralement spécifiques d'un mode de transport, les infrastructures sont également les ouvrages, équipements techniques, matériels, parties internes d'une structure nécessaire à l'élaboration de la plate-forme des routes, des voies ferrées, ... Par extension, l'infrastructure peut constituer la totalité du système de transport.

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Installation pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments. Les installations visées sont définies dans la nomenclature des installations classées établies par décret en Conseil d'État, pris sur le rapport du Ministre chargé des installations classées, après avis du conseil supérieur des installations classées. Ce décret soumet les installations à autorisation ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation. Sont soumis aux dispositions de la loi "Installées classées" du 19 juillet 1976, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments. Les dispositions de la présente loi sont également applicables aux exploitations de carrières aux sens des articles 1er et 4 du code minier.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article 2.1 s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la voie. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade principale.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter le règlement de voirie.

Lorsque le terrain d'assiette du projet a des limites en contact direct avec plusieurs voies, la répartition sur chaque voie des façades des bâtiments projetés n'est pas imposée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade principale.

L

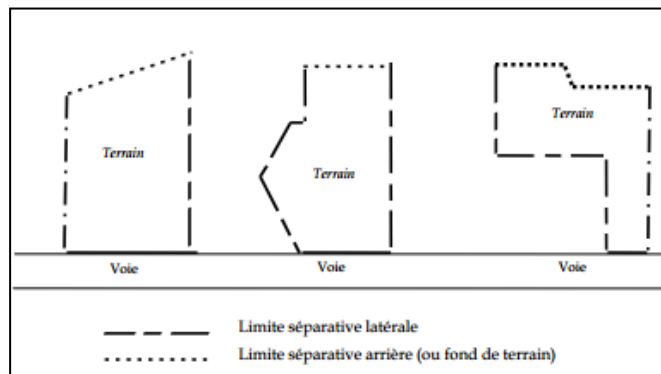
Lotissement

Constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Limites séparatives

Tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire qui le sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire. Il existe deux types de limites séparatives :

- La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.
- La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie.



Logements diversifiés

Les logements diversifiés correspondent aux catégories de logements définies dans le cadre du Programme d'Orientations et d'Actions du volet Habitat du PLUi-H.

M

Marges de recul

Prescriptions imposant l'implantation des constructions à une distance soit comprise entre deux valeurs soit minimale, par rapport à l'axe de la voie. Elles sont justifiées au regard des critères de nuisances, de sécurité, ainsi que de la qualité architecturale et des paysages.

N

Niveau

Étage d'une construction, y compris le rez-de-chaussée (une mezzanine qui ne couvre qu'une partie d'un niveau est un aménagement intérieur qui n'ajoute aucun étage et ne constitue pas un niveau). La hauteur moyenne admise pour 1 niveau est de 3 mètres.

Nuisance

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit (Article R.111-3 du Code de l'Urbanisme).

O

Opération (d'aménagement) d'ensemble

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du Code de l'Urbanisme, les Zones d'Aménagement Concerté, les lotissements, les Associations Foncières Urbaines, dans la mesure où ces opérations garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Les OAP, pièces du document du PLUi-H, fixent, dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, la trame verte et bleue et les déplacements. Les projets doivent être compatibles avec les OAP.

P

Pied de bâtiment

Le pied de bâtiment correspond au niveau de la façade joignant le sol

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.i.)

L'objet du PPRi, qui relève de la responsabilité de l'État, est de cartographier les zones soumises aux risques naturels (inondation par ruissellement, par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe phréatique et mouvements de terrain) et d'y définir des contraintes d'urbanisme, de construction et de gestion qui s'appliqueront au bâti existant et futur. Il permet également de définir des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à prendre par les particuliers et les collectivités territoriales. Ce document est annexé au PLUi-H en tant que servitude d'utilité publique.

Pleine terre

Ensemble des sols du jardin d'un terrain non occupé par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès permettant la réalisation de plantations en pleine terre.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

Le PADD, pièce du document du PLUi-H, définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et de préservation ou de remise en état forestiers et des continuités écologiques.

S

Saillie

Une saillie en architecture correspond à tous éléments (ornementaux ou fonctionnels) posé en avant du nu du mur de la façade.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau closes et couvertes d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des murs (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme). Remarque : les surfaces en vue du stationnement ne sont pas de la surface de plancher.

Stationnement

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

Il doit être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières. Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées au maximum.

Les stationnements doivent être conformes aux normes minimales énoncés pour les différentes zones.

Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation et en nombre de places de stationnement par tranche de surface de plancher pour les autres destinations.

En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ; une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

Pour les établissements comportant des locaux consacrés à plusieurs des destinations ci-dessus et sur justification d'une utilisation non simultanée de ceux-ci, le service instructeur effectuera un calcul du nombre d'emplacements de stationnement exigé pour chaque cas de figure et appliquera le plus défavorable au pétitionnaire.

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

Surélévation

Travaux réalisés sur une construction existante ayant pour effet d'augmenter sa hauteur sans modification de l'emprise au sol.

U

Unité foncière (ou terrain ou lot)

Îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision, pouvant recevoir une construction en cohérence avec le règlement écrit et graphique (plan de zonage).

V

Véranda

Galerie vitrée contre une maison, servant généralement de séjour, jardin d'hiver, sas d'entrée, etc.

Voie et 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.

Voie privée

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (plusieurs) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif du (des) propriétaire(s) desservi(s) ; dans ce cas, un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie publique.

Voie publique ou privée ouverte à la circulation publique

Constitue une voie au sens de la présente définition, tout espace qui permet le passage ordinaire des véhicules et notamment de ceux assurant une mission de service public (service de collecte des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie, de distribution du courrier, ...).

Voirie (largeur)

La largeur d'une voirie s'entend comme comprenant non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi les parties de l'emprise réservées aux modes actifs.