

Département du Doubs

COMMUNE
DE
ROUGEMONT

et communes associées de
MORCHAMPS, CHAZELOT et MONTFERNEY

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. REGLEMENT

Pièce écrite

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

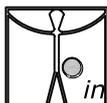
Pièce n° 4.1

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :
le 29 janvier 2011
Approuvé par délibération du Conseil Municipal :

Bureau d'études
INITIATIVE, Aménagement et Développement

Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69 - initiativead@orange.fr

Tél : 03.81.83.53.29 - Fax : 03.81.82.87.04 - Initiativead25@9business.fr



initiative

Société Civile Professionnelle d'Avocats
Maître COPPI

3 rue Henri Baigue - 25000 BESANCON
Tél : 03.81.53.02.83 - Fax : 03.81.53.02.80
cgbg-avocats@orange.fr

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES..... | 3 |
| TITRE II – ZONES URBAINES..... | 7 |
| CHAPITRE 1 : ZONE UA | 8 |
| CHAPITRE 2 : ZONE U..... | 14 |
| CHAPITRE 3 : ZONE UB | 20 |
| CHAPITRE 4 : ZONE UX | 26 |
| TITRE III – ZONES A URBANISER..... | 31 |
| CHAPITRE 1 : ZONE 1 AU | 32 |
| CHAPITRE 2 : ZONE 1 AUX..... | 34 |
| CHAPITRE 3 : ZONE 2 AU | 36 |
| TITRE IV – ZONES AGRICOLES NATURELLES ET FORESTIERES | 37 |
| CHAPITRE 1 : ZONE A..... | 38 |
| CHAPITRE 2 : ZONE N..... | 43 |
| RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES..... | 45 |

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°- Les articles L 111-4, L 111-9, L 111-10, L 123-6, R 111-1, R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

ZONES URBAINES, DITES « ZONES U » :

- **Zone UA** : elle couvre le centre traditionnel et multifonctionnel de ROUGEMONT, et comporte un secteur UAa,
- **Zones U** : elles couvrent les villages de CHAZELOT, MONTFERNEY et MORCHANS,
- **Zones UB** : elles couvrent les extensions du centre de ROUGEMONT, à dominante d'habitat,
- **Zones UX** : zones urbaines à vocation d'activités.

ZONES A URBANISER, DITES « ZONES AU » :

- **Zones 1 AU** : elles couvrent divers secteurs, soit situés entre des secteurs bâtis, soit prolongeant ces derniers, et ont pour destination dominante, l'habitat,
- **Zone 1 AUX** : elle couvre une petite zone réservée aux activités économiques, située un peu à l'écart des zones d'habitat,

- **Zone 2 AU** : elles couvrent des secteurs situés à l'ouest du centre, à aménager à terme, au vu d'un projet restant à définir à l'occasion d'une évolution du PLU.

ZONES AGRICOLES, DITES « ZONES A » :

Les **zones A** couvrent des secteurs où demeurent des terres favorables à l'activité agricole dominante : l'élevage, et aux autres activités agricoles ; elle comporte un secteur A1.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, DITES « ZONES N » :

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

Elle comporte des secteurs « N e », accueillant des équipements publics.

NB : *L'ensemble de ces zones et secteurs peuvent être concernés partiellement par des risques éventuels d'inondation, de glissements de terrains ou d'éboulis signalés sur les plans de zonage par une trame répertoriée sur la légende des plans.*

L'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique de catégorie « 1-b ».

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES – CLOTURES – LOTISSEMENT ET PERMIS VALANT DIVISION PARCELLAIRE

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

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

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

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

4°- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. (cf. article L 111-3 al.2 du Code de l'Urbanisme).

5°- Clôtures : en application notamment des dispositions de l'article R 421-12 –d) du code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures sur tout le territoire communal.

6°- Lotissements et permis valant division parcellaire : en application notamment des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent plan local d'urbanisme seront appréciées au regard de l'ensemble des projets de lotissements et des projets de permis valant division parcellaire (R 431-24) sur toutes les zones du PLU.

ARTICLE 5 : RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-5 et R. 130-1 du code de l'urbanisme.
- Dans la zone UA, identifiée comme périmètre à préserver au titre des dispositions de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir.

- Archéologie :

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont entrées en vigueur : loi n° 2001-44 du 17/01/2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 01/08/2003 – Décret d'application n° 2002-89 du 16/01/2002, modifié par le décret n° 2004-490 du 03/06/2004.

Conformément à l'article 1 du décret n° 2002-89, modifié par l'article 4 du décret n° 2004-490 du 03/06/2004, la saisine du Préfet de région est obligatoire pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC) créées en application de l'article L 311.1 du code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application du code de l'Urbanisme,
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122.1 du code de l'environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, qui sont dispensés d'autorisation d'Urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L 621.9 du code du patrimoine.

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

Outre les saisines obligatoires, de façon transitoire, les dispositions du Décret de 05/02/1986 (désormais abrogé) continuent de s'appliquer jusqu'à la parution des arrêtés de zonages. On se reportera utilement aux POS (aujourd'hui PLU) et aux Cartes Communales, document d'Urbanisme pour lequel le Service Régional d'Archéologie, dans le cadre des consultations, a été amené à communiquer un certain nombre d'information sur l'état des connaissances sur le patrimoine archéologique – au moment de l'enquête – dans le cadre du porter à connaissance.

Enfin, en application du titre III de la Loi du 27/09/1941, validée, réglementant les **découvertes fortuites**, toute découverte de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (adresse postale : 7 rue Charles Nodier, 25043 Besançon Cedex, Tél. 03 81 65 72 00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruites avant examen par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la Loi n° 80-832 du 15/07/1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

TITRE II – ZONES URBAINES

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

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

LES ZONES URBAINES SONT :

- **Zone UA** : elle couvre le centre traditionnel et multifonctionnel de ROUGEMONT, et comporte un secteur UAa,
- **Zones U** : elles couvrent les villages de CHAZELOT, MONTFERNEY et MORCHAMPS,
- **Zones UB** : elles couvrent les extensions du centre de ROUGEMONT, à dominante d'habitat,
- **Zones UX** : elles couvrent des secteurs à vocation d'activités.

CHAPITRE 1 : ZONE UA

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE « UA »

La zone « UA » couvre le centre traditionnel de ROUGEMONT.

La multifonctionnalité du bâti et des espaces publics est recherchée, pour accueillir en complémentarité de l'habitat, vocation dominante, commerces, services, équipements publics, etc...

La typologie bâtie du centre ancien dense est à préserver, ainsi que ses caractéristiques volumétriques, architecturales et paysagères.

La totalité de cette zone constitue un périmètre à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, notamment pour des motifs d'ordre historique, monumental et de paysage urbain, en application des dispositions de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.

Le permis de démolir doit en conséquence être sollicité avant tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction.

Cette zone comporte un secteur UAa, couvrant le site de l'ancienne gare et ses abords, dont la collectivité maîtrise une bonne partie du foncier ; l'objectif est d'y développer, par un aménagement cohérent de l'ensemble du site, un secteur multifonctionnel en renforcement du centre et en lien avec les quartiers existants au nord du centre.

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

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole,
- le camping-caravaning et les habitations légères de loisir (HLL),
- les dépôts de vieux matériaux,
- les carrières,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,
- les entrepôts commerciaux, à l'exception de ceux admis sous condition à l'article 2.

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

Sont admis :

- les entrepôts commerciaux, sous condition d'être nécessaires à proximité immédiate des activités commerciales préexistantes dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.
- dans le secteur UAa, toutes les occupations du sol autorisées, ou admises aux deux tirets ci-dessus, sous condition de s'intégrer dans une organisation cohérente de l'ensemble du secteur, précisée par l'orientation d'aménagement s'y appliquant,
- en outre, toutes les occupations du sol autorisées et admises sous condition par la présente section, le sont également sous condition générale de bonne adaptation au sol, au regard de la nature même du sol (cf terrains exposés à des risques éventuels de mouvement, repérés sur le plan de zonage) ou du risque d'inondation (cf secteurs également repérés sur le plan), étant précisé qu'à l'exception des extensions des constructions préexistantes à l'approbation du PLU, un recul de 10 m minima sera observé par rapport aux rives des ruisseaux pour l'implantation des constructions.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

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

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation sera raccordée à un dispositif autonome d'assainissement, conforme aux normes en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

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

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

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

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

PRINCIPE :

Aux fins de respecter le « front bâti » le long des voies, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer, toute voie ouverte à la circulation générale étant assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.

EXCEPTIONS :

- a) Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- b) L'effet de « front bâti » ou, et d'ordonnancement, pourra pour partie résulter d'un mur de clôture de type traditionnel, ou de tout autre élément architectural s'harmonisant avec les constructions voisines.
- c) Pour les bâtiments préexistants à l'approbation du PLU, implantés différemment, dans

un but de meilleure intégration architecturale, leur extension éventuelle pourra être autorisée dans le prolongement du bâtiment existant.

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

PRINCIPES :

1 – En front bâti sur rue, aux fins de maintenir la continuité du bâti traditionnel, les constructions s'implanteront d'une limite séparative donnant sur voie, à l'autre limite séparative donnant sur voie.

Cet effet de continuité pourra pour partie résulter d'un mur de clôture de type traditionnel ou de tout autre élément architectural s'harmonisant avec les constructions voisines.

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

2 – Dans les autres cas, notamment à l'arrière du front bâti sur rue, les constructions pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

EXCEPTION :

Dans le cas d'un bâti préexistant à l'approbation du PLU comportant une cour ouverte sur rue, ou un espace ouvert sur rue, présentant un intérêt patrimonial, il pourra être admis que soit maintenu cette cour ou cet espace, la continuité du bâti étant assurée en retrait de cette cour ou espace.

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

PRINCIPE :

A l'arrière du front bâti sur rue, les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

PRINCIPE :

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

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R + 2, avec possibilité de niveaux supplémentaires sous combles.

Cette hauteur sera appréciée par rapport au niveau de la ou des rues desservant un bâtiment, une tolérance d'un niveau supplémentaire pouvant être admise sur une partie du bâtiment en cas de forte pente (descente en escalier du bâti).

EXCEPTION :

Dans le cas de constructions préexistantes présentant un nombre de niveaux supérieurs à celui fixé ci-dessus, dans un but de bonne intégration architecturale, leurs extensions pourront comporter un nombre de niveaux égal, au plus, au nombre de niveaux du bâti préexistant.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Pour favoriser une bonne intégration dans le paysage bâti environnant et dans le site, les constructions et installations, ainsi que leurs abords, s'inspireront des recommandations architecturales annexées au présent règlement.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

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

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

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

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

Définition :

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

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 2 : ZONE U

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DES ZONES D'EXTENSION DES CENTRES :

Les zones U couvrent les villages de CHAZELOT, MONTFERNEY et MORCHAMPS.

Leur morphologie s'apparente à celles des petits villages ruraux, avec un tissu urbain relativement lâche, regroupant des volumes de fermes importants et quelques maisons de village.

Quelques bâtiments agricoles ou quelques pavillons plus récents marquent l'évolution des fonctions agricoles et de l'habitat.

La fonction d'habitat est désormais dominante.

L'extension du tissu urbain s'inscrit dans le prolongement du bâti existant, et sera de type diffus.

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

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

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole, à l'exception de celles admises sous condition à l'article U2,
- le camping-caravaning et les habitations légères de loisir (HLL),
- les dépôts de vieux matériaux,
- les carrières,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,
- les entrepôts commerciaux.

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole, sous condition d'être compatibles avec l'habitat et de constituer des extensions des bâtiments agricoles préexistants à l'approbation du PLU, ou d'être situés à proximité immédiate d'un siège d'exploitation agricole existant dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone,
- en outre, toutes les occupations du sol autorisées et admises sous condition par la présente section, le sont également sous condition générale de bonne adaptation au sol, au regard de la nature même du sol (cf terrains exposés à des risques éventuels de mouvement, repérés sur le plan de zonage) ou du risque d'inondation (cf secteurs également repérés sur le plan), étant précisé qu'à l'exception des extensions des constructions préexistantes à l'approbation du PLU, un recul de 10 m minima sera observé par rapport aux rives des ruisseaux pour l'implantation des constructions.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

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

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation sera raccordée à un dispositif autonome d'assainissement conforme aux normes en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

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

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

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

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

ARTICLE U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et installations s'implanteront soit dans l'ordonnancement de fait des façades préexistant en cœur de village, soit en recul de 4 m. au moins par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, toute voie ouverte à la circulation générale étant assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.

EXCEPTION :

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

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les constructions et installations s'implanteront, ou sur limite, ou en recul de 3 m. au moins par rapport aux limites séparatives.

EXCEPTIONS :

- a) Lorsqu'il existe un tissu bâti continu préexistant (notamment en cœur de village), dans le but d'une bonne intégration architecturale, il sera imposé d'implanter les

constructions et installations d'une limite séparative donnant sur voie à la limite séparative opposée,

- b) En cas de constructions préexistantes implantées sur limite ou dans la marge de 0 à 3 m. en recul de la limite, dans le but d'une bonne intégration architecturale, il pourra être imposé une implantation ne respectant pas le recul minimal fixé ci-dessus,

ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

PRINCIPE :

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

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL

PRINCIPE :

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

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 m. à l'égout du toit, en tout point par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.

EXCEPTION :

Dans le cas de constructions préexistantes présentant une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, dans un but de bonne intégration architecturale, leurs extensions pourront présenter une hauteur équivalente au plus à la hauteur de l'égout de toiture préexistant.

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR

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

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

ARTICLE U12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

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

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

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

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

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

- Une place de stationnement par tranche de 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 40 m² de SHON créée, dans le cas de construction de maisons individuelles.

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

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

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

EXCEPTIONS :

- a) L'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux,
- b) En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition :

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

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

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

En présence de vergers, les fruitiers abattus devront être remplacés par d'autres fruitiers.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 3 : ZONE UB

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DES ZONES UB :

La zone UB couvre les extensions du centre de ROUGEMONT, à dominante d'habitat.

Le bâti y est diffus, composé quasi uniquement de maisons individuelles.

Cependant, des petites maisons de ville, susceptibles d'accueillir du locatif, y ont toute leur place.

Cette zone accueille également divers équipements publics (collège notamment).

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

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole,
- le camping-caravaning et les habitations légères de loisir (HLL),
- les dépôts de vieux matériaux,
- les carrières,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,
- les entrepôts commerciaux,
- les occupations et utilisations du sol à vocation artisanale, à l'exception de celles admises sous condition à l'article 2,
- les occupations et utilisations du sol à vocation commerciale, à l'exception de celles admises sous condition à l'article 2.

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

Sont admis :

- les extensions mesurées des constructions et installations à vocation artisanale préexistantes à l'approbation du PLU, situées en zone UB, sous condition de ne pas créer de graves risques de nuisances, d'être compatibles avec l'habitat et de bonne intégration architecturale,

- les constructions et installations à vocation artisanale, commerciale, ou de services, sous condition d'être intégrées à un bâtiment d'habitat, sans que leur SHON n'excède la SHON consacrée à l'habitat, dans une limite de 150 m² maximum de SHON consacrée aux commerces ou services par bâtiment,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone,
- en outre, toutes les occupations du sol autorisées et admises sous condition par la présente section, le sont également sous condition générale de bonne adaptation au sol, au regard de la nature même du sol (cf terrains exposés à des risques éventuels de mouvement, repérés sur le plan de zonage) ou du risque d'inondation (cf secteurs également repérés sur le plan), étant précisé qu'à l'exception des extensions des constructions préexistantes à l'approbation du PLU, un recul de 10 m minima sera observé par rapport aux rives des ruisseaux pour l'implantation des constructions.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

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

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation sera raccordée à un dispositif autonome conforme aux normes en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

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

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

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

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

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

PRINCIPE :

Les constructions et installations s'implanteront en recul de 4 m. au moins des voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer, toute voie ouverte à la circulation générale étant assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.

EXCEPTIONS :

- a) Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait des façades à conserver ou prolonger, et dans un souci de perspective monumentale, il pourra être imposé des prescriptions particulières différentes du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- b) Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

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

PRINCIPE :

Les constructions et installations s'implanteront ou sur limite séparative, ou en recul de 4 m. au moins des limites séparatives.

EXCEPTION :

Dans le cas de constructions préexistantes à l'approbation du PLU implantées différemment du principe ci-dessus, pour un motif de bonne intégration architecturale, leurs extensions et annexes pourront être implantées dans la marge de 0 à 4 m. de la limite séparative.

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

PRINCIPE :

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

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

PRINCIPE :

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

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder tout à la fois un nombre de niveaux supérieur à R + 1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, et une hauteur de 6 m. maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère en tout point par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

EXCEPTION :

- a) Dans le cas de constructions préexistantes présentant un nombre de niveaux supérieurs à celui fixé ci-dessus, dans un but de bonne intégration architecturale, leurs extensions pourront comporter un nombre de niveaux égal, au plus, au nombre de niveaux du bâti préexistant.
- b) Dans le cas d'implantation sur limite séparative et dans la marge de 0 à 4 m., la hauteur des constructions et installations admises sera limitée à 5 m. au faîtage et 3 m. à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- c) En application de l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations publiques ne sont soumises ni au principe ni à l'exception b) ci-dessus et pourront être édifiées à une hauteur en lien avec leur caractère monumental et fonctionnel.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont

de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

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

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

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

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

1 – Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il sera exigé au minima une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

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

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

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

EXCEPTIONS :

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

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

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

Définition :

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

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

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

En présence de vergers, les fruitiers abattus devront être remplacés par d'autres fruitiers.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 4 : ZONE UX

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UX :

Cette zone a pour vocation l'accueil d'un certain nombre de constructions et installations à vocation d'activités industrielles et artisanales.

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

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

ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction et installation autre que des constructions et installations à vocation d'activités industrielles et artisanales est interdite, à l'exception de celles admises sous condition à l'article UX-2.

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

Sont admis :

- Les constructions à vocation d'habitat, de bureaux, liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations admises dans la zone.
- Les dépôts de matériaux en lien avec les activités existantes dans la zone, sous réserve de dispositifs permettant leur insertion dans le paysage environnant.
- Les affouillements de sol dans toute la zone et les exhaussements de sol hors secteur à risque d'inondation, sous condition d'être liés et nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.
- En outre, toutes les occupations du sol autorisées et admises sous condition par la présente section, le sont également sous condition générale de bonne adaptation au sol, au regard de la nature même du sol (cf terrains exposés à des risques éventuels de mouvement, repérés sur le plan de zonage) ou du risque d'inondation (cf secteurs également repérés sur le plan), étant précisé qu'à l'exception des extensions des constructions préexistantes à l'approbation du PLU, un recul de 10 m minima sera observé par rapport aux rives des ruisseaux pour l'implantation des constructions.

Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article

R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque de glissement de terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

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

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE UX 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible, après traitement, conformément aux normes en vigueur.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas

de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

PRINCIPE :

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

EXCEPTION :

En cas de construction ou d'installation susceptibles de créer des nuisances pour l'habitat situé à proximité, ou en cas de risques liés à ces constructions ou installations pour la sécurité des usagers, ce recul minimal pourra être fortement augmenté.

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

PRINCIPE :

Les constructions et installations respecteront un recul de 5 m. au moins par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone.

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

PRINCIPE :

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété, sauf à respecter un recul minimal nécessité par des motifs de sécurité.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

PRINCIPE :

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

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur des constructions et installations admises ne pourra excéder 10 m. mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère, en tout point, par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

EXCEPTION :

Les éléments techniques et fonctionnels, comme silos, cheminées, tours de refroidissement, etc..., ne sont pas soumis à la règle de hauteur ci-dessus, sous réserve de leur intégration dans le paysage, par leurs formes, les matériaux employés, les couleurs, etc.....

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

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

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

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

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

Définition :

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

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III – ZONES A URBANISER

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

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

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

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

LES ZONES A URBANISER SONT :

- **Zones 1 AU** : elles couvrent divers secteurs, soit situés entre des secteurs bâtis, soit prolongeant ces derniers, et ont pour destination dominante, l'habitat,
- **Zone 1 AU-X** : elle couvre un secteur destiné à accueillir des activités compatibles avec l'habitat proche,
- **Zones 2 AU** : elles couvrent des zones ne disposant pas d'équipements publics de capacité suffisante à leur périphérie immédiate, et ne pouvant être urbanisées à l'échéance du PLU.

CHAPITRE 1 : ZONE 1 AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DES ZONES 1 AU

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

Le relief, la rivière et les infrastructures limitent assez fortement la majorité de ces sites potentiels d'extension.

La vocation de ces zones est l'habitat de manière quasi exclusive, en raison de leur proximité avec le centre urbain multifonctionnel.

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

L'habitat, en maison individuelle, petite maison de ville, pavillons jumelés, etc... y sera de type diffus à semi-continu.

La recherche d'économie d'espace, d'économie d'énergie, de récupération des eaux pluviales, de modes doux de déplacement, de traitement paysager qualitatif, notamment y est encouragée.

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

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

ARTICLE 1 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole,
- le camping-caravaning et les habitations légères de loisir,
- les dépôts de vieux matériaux,
- les carrières,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,
- les entrepôts commerciaux,
- les occupations du sol à vocation artisanale, commerciale et de services, à l'exception de celles admises sous condition à l'article 2.

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

Sont admis :

- les occupations et utilisations du sol à vocation artisanale, commerciale et de services, sous condition d'être compatibles avec l'habitat et intégrées à un bâtiment accueillant également de l'habitat, sans que leur SHON totale n'excède la SHON consacrée à l'habitat, dans une limite de 150 m² maximum de SHON consacrée au commerce et services par bâtiment,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone,
- toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus et celles visées aux tirets ci-dessus, sous condition également d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement, et notamment de ne pas compromettre le principe de maillage des voies et réseaux pour chaque zone, de ne pas enclaver des parties de zone, de s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent, et d'être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone,
- en outre, toutes les occupations du sol autorisées et admises sous condition par la présente section, le sont également sous condition générale de bonne adaptation au sol, au regard de la nature même du sol (cf terrains exposés à des risques éventuels de mouvement, repérés sur le plan de zonage) ou du risque d'inondation (cf secteurs également repérés sur le plan), étant précisé qu'à l'exception des extensions des constructions préexistantes à l'approbation du PLU, un recul de 10 m minima sera observé par rapport aux rives des ruisseaux pour l'implantation des constructions.

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

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

Il sera fait application des articles UB 3 à UB 14 du chapitre 3 du TITRE II du présent règlement.

CHAPITRE 2 : ZONE 1 AUX

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE 1 AUX :

La zone 1 AUX couvre un secteur éloigné des principaux secteurs d'habitation, ayant perdu son caractère naturel initial, propice pour accueillir des activités artisanales ou commerciales ou de services, compatibles avec l'habitat et l'environnement naturel.

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

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

ARTICLE 1 AUX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

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

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

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitat, sous condition d'être indispensables au gardiennage ou au fonctionnement des activités admises dans la zone, et sous condition d'être intégrées aux bâtiments d'activité, sauf impératif de sécurité,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone,
- les constructions et installations publiques, sous condition d'être compatibles avec les activités développées dans la zone,
- les dépôts de matériaux en lien avec les activités existantes dans la zone, ou/et en lien avec des équipements publics, sous réserve de dispositifs permettant leur insertion dans le paysage environnant,
- toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AU-X-1 ci-dessus, et celles visées aux tirets ci-dessus, sous condition également de ne pas enclaver des parties de zone, d'être compatibles avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone, et d'être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone.

- en outre, toutes les occupations du sol autorisées et admises sous condition par la présente section, le sont également sous condition générale de bonne adaptation au sol, au regard de la nature même du sol (cf terrains exposés à des risques éventuels de mouvement, repérés sur le plan de zonage) ou du risque d'inondation (cf secteurs également repérés sur le plan), étant précisé qu'à l'exception des extensions des constructions préexistantes à l'approbation du PLU, un recul de 10 m minima sera observé par rapport aux rives des ruisseaux pour l'implantation des constructions.

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

SECTIONS II et III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Il sera fait application des articles UX 3 à UX 14 du chapitre 4 du titre II du présent règlement.

CHAPITRE 3 : ZONE 2 AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE 2 AU

La zone 2 AU est une zone à développer ultérieurement pour l'accueil d'habitat.

Non pourvue d'équipements publics de capacité suffisante à sa périphérie immédiate, elle est inconstructible, et ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après évolution du PLU.

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

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

ARTICLE 2 AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol y est interdite, à l'exception d'une part, des équipements et infrastructures publics nécessaires au développement à terme de la zone, ou au développement du territoire et d'autre part, des constructions admises sous condition à l'article 2 AU 2.

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

Sont admises sous conditions :

- Les extensions mesurées et les annexes des constructions préexistantes à l'approbation du PLU, sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant et d'être compatibles avec la vocation ultérieure de la zone destinée à l'habitat.

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

Pour les constructions préexistantes, il sera fait application des règles des articles UB 3 à UB 14.

Pour les constructions futures, les conditions de l'occupation et les possibilités maximum de l'utilisation du sol seront définies ultérieurement, lors d'une évolution du PLU.

TITRE IV – ZONES AGRICOLES NATURELLES ET FORESTIERES

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 1 : ZONE A

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE A

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

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

Elle comporte un secteur A1 où toute construction, même agricole, est interdite.

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

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A, les occupations et utilisations du sol autres qu'agricoles sont interdites, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A 2. En secteur A1, toute construction, même agricole, est interdite.

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

Sont admis sous conditions :

- les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve de constituer une activité annexe à l'activité agricole préexistante, telle que camping à la ferme, gîte rural, point d'accueil touristique, vente de produits de la ferme, etc., ...,
- les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, dans la limite d'une habitation par exploitation,
- les changements de destination, les extensions mesurées et les annexes des constructions non agricoles préexistantes à l'approbation du PLU, sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant, et sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole,
- les équipements, les constructions et installations publiques compatibles avec la protection des terres agricoles.

- en outre, toutes les occupations du sol autorisées et admises sous condition par la présente section, le sont également sous condition générale de bonne adaptation au sol, au regard de la nature même du sol (cf terrains exposés à des risques éventuels de mouvement, repérés sur le plan de zonage) ou du risque d'inondation (cf secteurs également repérés sur le plan), étant précisé qu'à l'exception des extensions des constructions préexistantes à l'approbation du PLU, un recul de 10 m minima sera observé par rapport aux rives des ruisseaux pour l'implantation des constructions.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

3 - EAUX PLUVIALES

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

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

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

PRINCIPE :

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de 15 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

EXCEPTIONS :

- Un recul différent de celui prévu ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics,
- Un recul supérieur pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité,
- Dans le cas de constructions préexistantes implantées à moins de 15 m. par rapport à l'alignement des voies, leurs extensions et leurs annexes pourront être implantées au même recul que les constructions existantes, dans le but d'une meilleure intégration architecturale et paysagère, tout en privilégiant la sécurité.

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

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

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

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions et installations admises autre qu'agricoles ne devra excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R + 1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, ni une hauteur de 5,50 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point de cet égout.

- La hauteur des constructions et installations admises à usage agricole ne devra pas excéder une hauteur maximale de 15 m au faitage par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point.

- Par exception, la hauteur des silos n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Pour une bonne intégration dans le paysage environnant et dans le site, seront notamment pris en compte les principes suivants :

- Les bâtiments isolés ou les ensembles de bâtiments seront traités avec soin.
- Pour des raisons d'impact visuel, l'implantation des bâtiments sera préférée dans les combes ou dans les dévers de pentes.
- Un accompagnement végétalisé des abords des constructions sera réalisé, si nécessaire, pour intégrer le bâtiment dans le paysage.
- En cas de visibilité de la façade des bâtiments, elle devra être mise en valeur et traitée avec soin, dans l'esprit des fermes régionales, notamment pour le choix des couleurs.
- La marge de recul entre le bâtiment et la voie publique sera traitée de préférence en cours, intégrant le stationnement et les marges de manœuvre.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Définition :

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE N

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE N

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

La zone N est une zone de protection stricte.

Elle comporte cependant 2 secteurs Ne, accueillant déjà des équipements publics (terrains de sport ; caserne des pompiers ; déchetterie) situés à proximité du bourg, sur son entrée Est.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

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

- En zone N, sont admises les constructions et installations suivantes :
 - Les équipements, les constructions et installations publiques compatibles avec la protection de la zone, notamment en secteur Ne,
 - Les extensions mesurées des constructions existantes sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire, ou d'une nouvelle activité, et sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant,
 - Les dépôts de matériaux liés à une activité préexistante à l'approbation du PLU dans la zone, notamment en secteur Ne, sous condition d'être compatibles avec la protection de la zone et d'être dissimulés à la vue par des plantations.
 - en outre, toutes les occupations du sol autorisées et admises sous condition par la présente section, le sont également sous condition générale de bonne adaptation au sol, au regard de la nature même du sol (cf terrains exposés à des risques éventuels de mouvement, repérés sur le plan de zonage) ou du risque d'inondation (cf secteurs également repérés sur le plan), étant précisé qu'à l'exception des extensions des constructions préexistantes à

l'approbation du PLU, un recul de 10 m minima sera observé par rapport aux rives des ruisseaux pour l'implantation des constructions.

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

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

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

**COMMUNE DE
ROUGEMONT
(25680)**

**PLAN LOCAL D'URBANISME
EMPORTANT REVISION DU POS**

**RECOMMANDATIONS
ARCHITECTURALES**

Révision prescrite le 7 septembre 2001
PLU arrêté le
PLU approuvé le

I - LISTE DES EDIFICES OU PARTIES D'EDIFICES A CONSERVER :

Ce sont les parties apparentes (façades et toitures) qu'il faut prendre en compte pour les bâtiments. Les interventions sur ces bâtiments ne peuvent concerner que des réparations tendant à les restituer dans leur état primitif ou des modifications mineures.

CROIX

- Croix face à la gendarmerie (ISMH)
- Croix sur la route de GOUHELANS
- Croix au pied de l'ancien couvent des Cordeliers
- Croix derrière l'Eglise

FONTAINE

- Fontaine lavoir de ROUGEMONTOT
- Fontaine de la Citadelle
- Fontaine double de la Grande Rue et la rue Basse

PONTS SUR LE DRIGEON

- Pont de la RN 486 près du Château Neuf
- Pont de la rue du Pont
- Pont de l'avenue de la Gare

EDIFICES

- La Mairie
- La Porte du Vieux Moulin
- La Gare
- Le Manoir
- Le Groupe Scolaire
- La maison du garde-barrière
- Le Château Neuf avec le jardin et la clôture
- La Citadelle (les principaux bâtiments de l'IMP)
- La Cure de l'Eglise
- L'Eglise
- Cimetière de Rougemontot
- Façades Place du Marché et départ rue de l'Eglise
- L'Houtau
- Liaisons rue de la Glacière et rue de la petite Côte
- Façades rue du Moulin

- Façades rue de la Grande Côte (compris le vestige de rempart médiéval)
- Chapelle de Montaucivey
- Cimetière militaire de ROUGEMONT

II – IMPLANTATION :

L'implantation des constructions est déterminée par la position du bâtiment principal par rapport aux constructions voisines et aux voiries.

Elle est caractérisée par l'alignement ou le retrait par rapport aux voiries, par la mitoyenneté ou le recul par rapport aux limites séparatives de terrain.

1°) SECTEUR CENTRE ET SECTEUR PENTE :

- REHABILITATION :

L'implantation existante (alignement, retrait, mitoyenneté) devra être maintenue.

- CONSTRUCTION NEUVE :

L'**alignement** devra prolonger les alignements voisins.

Dans le cas d'une construction en **retrait**, un mur de clôture sera à l'alignement de la rue, où l'espace libre sera un vide urbain traité comme une cour.

La construction en limite de parcelle est obligatoire des deux côtés pour une parcelle ayant un linéaire sur rue inférieur à 10 m. obligatoire d'un côté pour une parcelle ayant un linéaire sur rue compris entre 10 m. et 15 m. Cette règle reste applicable aux parcelles existantes actuellement même si le terrain découle de la fusion de plusieurs parcelles.

Dans tous les cas, la façade principale sera parallèle à la voirie la plus importante.

2°) SECTEUR FAUBOURG :

- Les clôtures seront en limite de parcelles sur voirie
- L'alignement des constructions sera la moyenne des alignements voisins existants
- La façade principale sera parallèle à la voirie.

III – FORME DES BATIMENTS :

La forme des bâtiments est déterminée par la volumétrie générale, façades et toitures principales.

Elle est définie par l'articulation des façades.

Elle est caractérisées par les percements et leur ordonnancement.

1°) SECTEUR CENTRE ET SECTEUR PENTE :

- VOLUMETRIE :

Hauteur minimum : 2 niveaux et combles (rez-de-chaussée, 1 étage + combles),
Hauteur maximum : 4 niveaux et combles (rez-de-chaussée, 3 étages + combles).

En cas de réhabilitation, la volumétrie existante sera conservée.

- FACADES :

La façade sur rue est appelée façade principale. Dans le cas d'une construction située à l'intersection de deux voies, il y a deux façades principales d'égale importance.

En cas de réhabilitation les façades existantes seront conservées.

S'il n'y a qu'une façade principale en cas de **construction neuve**, elle sera obligatoirement gouttereau. Les $\frac{3}{4}$ de la surface de la façade principale doivent être dans un même plan vertical.

- TOITURES :

D'une manière générale, les volumes de toitures seront simples, c'est-à-dire à deux pans principaux. Les toitures terrasses sont interdites.

En cas de **réhabilitation de toiture**, les toitures existantes seront conservées (volume et sens de faitage). Les croupes et fausse croupes existantes pourront être conservées.

En ce qui concerne **la construction de toiture** neuve, la pente minimum des toitures est de 80 %, la pente maximum des toitures est de 120 %.

Les faitages seront obligatoirement horizontaux.

- Façade principale gouttereaux :

Le débord de toit maximum est de 40 cm (chéneau compris). En l'absence de corniche maçonnée, l'avant couvert sera en bois suivant la pente de la toiture.

- Façade principale pignon :

Le débord de toit maximum est de 30 cm (rive comprise). La rive est obligatoirement parallèle à la façade.

Les pans de toit auront obligatoirement la même pente, qu'ils soient de même longueur ou non.

- **LUCARNES :**

La toiture de lucarne sera à deux pans symétriques ou en crapaudine (3 pans). Les débords des toitures de lucarnes ne dépasseront pas 15 cm en gouttereau et 15 cm en pignon.

Lorsque la façade de lucarne prolonge la façade principale, elle devra être alignée avec des baies de la façade.

Lorsqu'il y a plusieurs lucarnes sur un même pan de toit, elles seront identiques et espacées d'au moins deux fois leur largeur totale.

- **CHASSIS DE TOITURE – VERRIERE :**

La plus grande dimension ne dépassera pas 1 m. et sera toujours supérieure à la largeur. Sur un même niveau, les châssis devront être espacés d'au moins quatre fois leur largeur.

Il ne peut y avoir que deux châssis au maximum par pan de toiture.

Ces châssis ne seront pas admis s'ils sont trop visibles.

Les verrières en toitures sont interdites.

Tous percements en toiture autres que les lucarnes ou châssis définis ci-dessus sont interdits.

Percements exceptionnels :

Porte de garage : il ne peut y avoir plus d'une porte de garage par bâtiment donnant directement sur la voie.

Vitrines de commerces : les commerces doivent respecter le parcellaire existant. Les vitrines et entrées de commerces devront être séparées et différenciées des entrées d'immeubles. Elles ne pourront pas dissimuler la maçonnerie et devront être en retrait de 15 cm minimum par rapport au nu extérieur de la façade. Il ne peut y avoir d'impérialisme des enseignes qui doivent rester strictement sur le magasin.

Les devantures bois anciennes des commerces existants seront conservées.

SECTEUR FAUBOURG

Dans ces secteurs, concernant la forme des bâtiments, seuls les chapitres TOITURES ET LUCARNES sont à prendre en compte.

ELEMENTS DE LIAISONS

Ce sont les annexes, les clôtures sur rues, les escaliers, cours, murs de soutènement, les balcons.

Définition des annexes

Ce sont toutes constructions retirées ou non du bâtiment principal, de surface d'emprise au sol inférieure il 35 m² et de hauteur au fait inférieure il 4,50 m. Les ouvrages type transformateur sont assimilés à des annexes lorsqu'ils ne sont pas inclus dans un bâtiment.

Toute construction, même à utilisation d'annexe dont les dimensions excèdent celles ci-dessus, sera à considérer comme bâtiment principal à part entière.

SECTEUR CENTRE

Annexes

- Il ne peut y avoir qu'une annexe accolée au bâtiment principal.
- Dans le cas où d'autres annexes existent, elles seront implantées en limite de parcelle et auront obligatoirement une toiture il deux pans égaux.
- Les vérandas sont interdites sur les façades principales.

Clôtures sur rues

- Les murs de clôtures existantes seront conservés.
- Les clôtures autorisées sont des murs d'une hauteur de 1,20 m. Ces murs seront soit en pierres taillées apparentes, soit en maçonnerie enduite, leur couronnement en pierres taillées ou béton imitation pierre ou tuiles plates scellées.
- Les clôtures végétales doublées d'un grillage non rigide sont autorisées.

Escaliers et perrons

- Les escaliers et perrons existants seront conservés.
- Les escaliers, perrons et cours visibles de la voie publique seront en pierres taillées ou béton imitation pierre.

Les escaliers et perrons ne pourront être placés que devant les entrées principales.

Balcons

- Les balcons existants seront conservés.
- La largeur d'un balcon ne peut dépasser le double de la largeur de la baie qui le dessert.
- Le garde-corps sera obligatoirement métallique faisant référence à des balcons existants répertoriés.

SECTEUR PENTE

Annexes

- Il ne peut y avoir qu'une annexe accolée au bâtiment principal.
- Les autres annexes seront obligatoirement implantées en limite de parcelle et pourront avoir une toiture à un pan si elle est dans le même sens que la pente du terrain naturel ou une toiture constituant une terrasse accessible du fait de la pente du terrain.

Clôtures sur rues

- Les murs de clôtures existants seront conservés.
- Les seules clôtures autorisées sont des murs ou des haies vives d'essences régionales dissimulant un grillage.
Les murs auront une hauteur comprise entre 1,20 m et 2,40 m. Ces murs seront soit en pierres taillées apparentes (lits horizontaux), soit en maçonnerie enduite.
Le couronnement de ces murs suivra obligatoirement la pente des voies et sera soit en pierres taillées, soit en béton imitation pierre, soit en tuiles plates scellées.
- Les portes ou portails seront soit métalliques, soit en bois faisant référence à des portes ou portails existants répertoriés.

Escaliers et perrons, cours, murs de soutènement

- Les escaliers, perrons, cours lisibles depuis la voie publique seront en pierre ou béton imitation pierre. Les murs de soutènement seront soit en pierre (les murs existants en pierre seront réparés), soit en béton armé brut. Les terrasses ou cours seront horizontales et articulées entre elles par des escaliers. Elles seront dallées en pierre ou revêtues d'un matériau équivalent.

Balcons

- Il ne peut y avoir plus d'un balcon par façade. Le balcon ne peut excéder en largeur le double de la largeur de la baie qui le dessert.
Le garde-corps sera obligatoirement métallique faisant référence à des balcons existants répertoriés.

SECTEUR FAUBOURG

Annexes

- Si une annexe n'est pas accolée au bâtiment principal, elle devra être couverte par une toiture à deux pans symétriques.
- Il ne peut y avoir d'annexes accolées sur les annexes.

Clôtures

- Elles seront obligatoirement en limite de parcelle le long des voies.
- Les grillages soudés sont interdits.

MATERIAUX UTILISES

Sont concernés les principaux matériaux apparents :

- Revêtements de façades et leur couleur.
- Matériaux de couverture et leur couleur.

APPLICABLE DANS TOUS LES SECTEURS

MATERIAUX AUTORISES EN FAÇADE (à l'exclusion de tout autre).

Enduit avec finition lisse, c'est à dire brossée, grattée, talochée, raclée à champ de truelle.

Il ne peut y avoir qu'une seule couleur d'enduit par façade.

Les finitions écrasées ou semis écrasées sont interdites.

Peinture sur certaines façades enduites au ciment :

La peinture peut être autorisée sur un enduit ciment ayant la texture des enduits définis ci avant et dans la même gamme de couleur.

Pierres apparentes uniquement dans les cas suivants :

- pierres de taille sur l'ensemble de la façade
- pierres de bandeaux ou corniches
- pierres d'encadrement d'ouvertures présentant une feuillure d'arrêt d'enduit
- dans le cas des édifices ou parties d'édifices répertoriés
- dans les murs de clôtures

Brique uniquement pour les encadrements d'ouvertures existantes (mesure conservatoire).

Bardages autorisés uniquement sur les façades autres que sur rue et dans les matériaux suivants (à l'exclusion de tout autre).

- bois en pose verticale de couleur naturelle et de tonalité moyenne ou sombre
- petites tuiles terre cuite plates si la façade est exposée à l'Ouest
- écailles de zinc (dimension maximum 30 cm x 40 cm) si la façade est exposée l'Ouest) de couleur naturelle

Remarque générale :

En cas de réhabilitation de façade existante (compris ravalement ou réfection d'enduits) ou de construction neuve, tous réseaux (électricité, téléphone...) devront être dissimulés.

MATERIAUX DE TOITURE

Les couvertures seront en tuiles plates (écailles ou fers de lance) ou mécaniques.

Les couleurs orange, brun noir, noir et gris ardoisé sont à proscrire.

Un pan de toit ne doit être couvert que par un même type de tuile. Les lucarnes seront recouvertes par le même matériau que le pan sur lequel elles se trouvent.

Les sous-faces des avants couverts seront en bois.

Les faitages et arêtières pourront être métalliques ou de même matériau que la couverture. Dans ce cas, ils devront se fondre avec la couverture. Ils pourront être en tuiles tige de botte à embarrure. Les arêtières pourront être fermés à noquets cachés.

Les souches de cheminées ou jouées de lucarnes seront enduites et d'apparence identique à la façade en matériaux et texture.

Divers :

En cas de **réhabilitation**, les épis de faitages métalliques seront conservés. Les mitres de cheminées seront conservées.

En cas de **construction neuve**, les couronnements de cheminées seront des mitres en terre cuite.

ELEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

Ce sont principalement :

- les serrureries (garde-corps, balcons, marquises)
- les plantations
- les matériaux apparents du second œuvre (volets, éléments de décoration)
- les services

SECTEUR CENTRE ET SECTEUR PENTE

Serrurerie

Toutes les serrureries existantes en fer forgé ou fonte pourront être conservées. Les garde-corps neufs devront s'inscrire dans un plan vertical et seront obligatoirement métalliques.

Matériaux apparents de second œuvre

- Volets :

Ce pourra être des volets bois peints à l'exclusion de toutes couleurs vives ou des persiennes métalliques peintes, à l'exclusion de toutes couleurs vives.

Les coffres de volets roulants devront être dissimulés dans la maçonnerie.

- Encadrements d'ouvertures :

Ils pourront être en pierre (voir chapitre façade) ou peint sur enduit de couleur blanc cassé ou ocre clair.

- Les menuiseries seront de préférence peintes (de couleurs non vives).

Services

Les coffrets EDF ne seront pas encastrés dans les façades ou mur de clôtures mais placés devant sur un support métallique discret.

Les cuves à fuel ou gaz seront enterrées selon les normes en vigueur.

SECTEUR FAUBOURG

Matériaux apparents du second œuvre

Il ne pourra y avoir plus de deux couleurs en façades. Les couleurs vives sont à proscrire.

Services

Les cuves à fuel ou gaz seront dissimulées pour ne pas être visible depuis les voies publiques.

VOIRIE – SIGNALISATION

Ce sont les voies publiques ou privées, c'est-à-dire les rues, les places, les vénéelles, les ponts et tout ce qui les concernent.

SECTEUR CENTRE

Les caniveaux pavés et les bouleroues seront conservés. Les voies nouvelles ou les voies réhabilitées seront conçues comme rues avec chaussée et trottoir.

En cas de réfection de chaussée, on tendra vers une restitution des caniveaux pavés latéraux ou centraux en l'absence de trottoir.

Tout ce qui concerne de près ou de loin l'affichage publicitaire devra faire l'objet d'une demande d'autorisation en Mairie, même sur une propriété privée.

Les alimentations électriques EDF et téléphoniques FRANCE TELECOM tendront à être enterrées.

Les enseignes de commerce ou assimilés ne pourront dépasser la hauteur des appuis de baies du premier étage.

Les lettres ne dépasseront pas 30 cm de hauteur.

Les enseignes drapeaux ne dépasseront pas 0,50 m².

Tout ce qui concerne de près ou de loin les antennes (radios, TV...) devront faire l'objet de montage discret et ne pourront en aucun cas devenir des supports publicitaires.

SECTEUR FAUBOURG

Tout ce qui concerne de près ou de loin l'affichage devra faire l'objet d'une demande d'autorisation en Mairie, même sur une propriété privée.