

**LOTISSEMENT**  
**A USAGE D'HABITATION**  
*dit*  
**" Saint Simon "**

**Modificatif n°1**

**PA10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

Propriété appartenant à : **la SARL PROMOTION PELLEGRINI**  
Située à : **MOUTHE**  
Lieudit : **Partie de la Place**  
Cadastrée : **Section AB n° 368.**

-----  
**TITRE I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

**ARTICLE 1 - Champ d'application**

---

Le présent règlement s'applique au lotissement dit "Saint Simon" à MOUTHE.

**ARTICLE 2 - Objet et servitudes**

---

- 1) Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux acquéreurs des lots, notamment en ce qui concerne le caractère et la nature des constructions à édifier, les plantations et les clôtures, la tenue des propriétés, ceci dans le but de donner à l'ensemble du lotissement un aspect agréable et garantir le cadre et l'agrément de vie de ses habitants.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement.

Sauf mention contraire, il complète les règles d'urbanisme contenues dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MOUTHE applicables à la zone 2AU, jointes au présent règlement en annexe II, et ses annexes.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de locations successives.



*Rédigé par : Mr Thomas PETITE, Géomètre-Expert*

*Mme Céline BOLE, architecte DPLG*

- 2) Le lotisseur et les acquéreurs des lots reconnaissent qu'ils sont soumis aux dispositions générales suivantes, en matière d'utilisation des sols, vente de terrains et permis de construire :
- Règlement National d'Urbanisme
  - Plan Local d'Urbanisme de la commune de MOUTHE approuvé par délibération du conseil municipal.
  - **Règlement du Plan de Prévention des Risques d'inondation du Doubs Amont**
- 3) Les acquéreurs des lots jouiront des servitudes actives et supporteront les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever les terrains qui leur seront vendus et, en particulier, celles dont les caractéristiques sont indiquées sur les plans et sur la liste des servitudes annexée au présent règlement.
- Le lotisseur déclare, qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres.
- 4) Les règlements de police généraux, départementaux et communaux sont applicables sur le territoire du lotissement.
- Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les infractions au présent règlement sont relevées par les autorités ou les fonctionnaires habilités à les constater.

### **ARTICLE 3 - Architecte des Bâtiments de France**

---

Tous les lots sont dans le périmètre de protection des monuments historiques de l'église, de l'hôtel de ville et de la pierre des redevances.

Préalablement au dépôt des demandes de permis de construire, il est vivement conseillé au pétitionnaire de prendre l'attache de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (Architecte des Bâtiments de France) au 03 81 65 72 10 qui sera habilité à opposer des prescriptions particulières complétant les dispositions du présent règlement en matière d'architecture et d'impact paysager.

### **ARTICLE 4 - Etude de sol**

---

Des études de sols ont été établies par le lotisseur et seront remises aux acquéreurs des lots qui devront impérativement en tenir compte.

### **ARTICLE 5 - Association Syndicale**

---

Une association syndicale des acquéreurs des lots sera créée par le lotisseur pour assurer la gestion et l'entretien de la voirie et des réseaux communs si aucune convention de transfert de ceux-ci à la commune de MOUTHE et à la communauté de Communes des Lacs et Montagnes du Haut Doubs n'est concrétisée avant la première vente d'un lot.

### **ARTICLE 6 - Zones inondables**

---

- Pour la mise à la côte de référence, les constructions envisagées dans la zone bleue du PPRI seront réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable.
- Les remblais dans les zones inondables (bleue et rouge) sont interdits



## TITRE II

### DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

#### SECTION I - Destination et nature du lotissement

---

Le lotissement est destiné principalement à des constructions à usage d'habitation.

L'exercice d'une profession libérale ou artisanale, pourra être autorisé dans la mesure où la parcelle sera susceptible de supporter un nombre de places de stationnement correspondant à la profession envisagée et à condition que l'activité en cause n'apporte aucune gêne au voisinage, notamment du point de vue des nuisances acoustiques et olfactives.

Le présent lotissement à usage d'habitation comprendra au maximum quarante-deux lots, le tracé de quarante lots sur le plan d'hypothèse d'implantation des bâtiments étant indicatif.

Il comportera un ou plusieurs programmes de collectif et pourra comporter plusieurs programmes de logements accolés devant faire l'objet de permis groupés.

#### ARTICLE 1 - Champ d'application

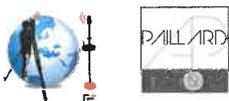
---

##### **1) Rappels**

- L'édification des clôtures, si celle-ci n'est pas prévue dans le permis de construire, est soumise à déclaration préalable, dans les cas prévus par l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis, le cas échéant, à permis d'aménager, permis de construire ou à déclaration préalable, dans les conditions définies par les articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme.

##### **2) Sont admises notamment les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les bâtiments à usage d'activité qui sont le complément naturel de l'habitation sous réserve du respect des conditions fixées ci-après :
  - ★ que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins.
  - ★ qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage de nuisances inacceptables, soit du fait que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit du fait que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances sont prises.
  - ★ que les nécessités de leur fonctionnement, prévisibles lors de leur ouverture, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
  - ★ qu'ils soient intégrés à l'habitation et ne dépassent pas 60% (consacrés à l'activité économique) de la surface de plancher totale du bâtiment. Une extension mesurée du volume bâti uniquement dédiée à l'activité économique peut être acceptée dans la mesure où les surfaces totales dédiées à l'activité ne dépassent pas 60% des surfaces de l'ensemble immobilier étendu et dans la mesure où cette extension s'intègre parfaitement aux paysages environnants et au bâtiment principal.



## **ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1) - Les affouillements et exhaussements du sol, **non nécessaires à l'édification de constructions et de leurs aménagements extérieurs**

- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes de toute nature,
- Les commerces,
- Les installations soumises à autorisation,
- Les constructions de bâtiments agricoles,
- Les dépôts d'ordures ménagères, de ferrailles, de vieux matériaux, de carcasses de voitures.

2) Par ailleurs, sur toute l'étendue du lotissement, il est interdit de faire quelque publicité que ce soit par panneaux, affiches lumineuses ou non, ou tout autre mode publicitaire.

Les plaques ou panneaux se rapportant à des professions libérales ou artisanales pourront être posés sur les immeubles après autorisation du Maire. Elles seront, autant que faire se peut, prévues aux plans joints à la demande de permis de construire.

## **SECTION II - Conditions d'occupation du sol**

---

### **ARTICLE 1 - Accès et voiries**

---

Tous les lots accéderont obligatoirement par les nouvelles voies créées dans le cadre du lotissement, sauf pour les lots 1, 2, 3, 4 et 38 qui pourront également accéder par la Rue de Saint Simon et les lots 39 et 40 qui accéderont uniquement depuis la Rue de Saint Simon.

Les entrées des lots devront s'adapter au profil des voies et non le contraire, elles prendront également en compte l'emplacement des équipements publics tel que les candélabres, les coffrets électriques, etc ...

Pour la sécurité, les lots 1, 8, 22, 25, 30, 37 et 38 ne pourront créer d'accès dans les virages comme mentionné sur la PA9.

Afin de réserver un espace de stockage de la neige, l'accès au lot 21 est limité comme mentionné sur la PA09.

Aucun accès ne sera possible pour les véhicules depuis les cheminements piétons. Les accès piétons seront cependant autorisés.

Voir le programme des travaux et le plan de voirie.

### **ARTICLE 2 - Desserte par les réseaux**

---

Voir le programme des travaux, le plan du réseau AEP et celui des réseaux humides.

Les constructions devront être implantées de façon à ce que tout point de celles-ci puisse être raccordé aux réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales.

Les concepteurs devront se rapprocher du lotisseur afin d'obtenir les plans de récolement des réseaux.

La perméabilité des sols doit être favorisée dans le choix des revêtements de sol. Les eaux pluviales de toiture pourront, autant que faire se peut, être récupérées dans des cuves de récupération enterrées, dont la surverse pourra être connectée au réseau d'eaux pluviales du lotissement. Ces dispositions favorisent le développement durable et s'inscrivent dans une démarche écocitoyenne.



L'installation de cuves de récupération des eaux pluviales de toitures pour des usages domestiques devra obligatoirement faire l'objet d'une déclaration d'usage à la Mairie de MOUTHE ainsi qu'à la communauté de Communes des Lacs et Montagnes des Hauts du DOUBS. Cette déclaration sur papier libre devra renseigner sur le bâtiment concerné ainsi que l'évaluation des volumes d'eau utilisés dans ledit bâtiment.

De plus, l'installation devra obligatoirement être équipée d'un compteur ainsi que d'un disconnecteur afin d'éviter tout risque de contamination du réseau d'eau potable.

Il est recommandé d'installer les éventuelles antennes ou paraboles de façon à les rendre invisibles depuis l'espace public. Leur implantation devra être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions. Le terrain étant situé dans le périmètre des monuments historiques, leur implantation est soumise à déclaration préalable si elle ne figure pas dans la demande de permis de construire.

Dans le cas d'installation de pompe à chaleur, l'implantation du dispositif visible de l'extérieur devra être soigné, camouflé par de la végétation ou tout dispositif construit pour ne pas être visible depuis les voies et emprises publiques. Le terrain étant situé dans le périmètre des monuments historiques, leur implantation est soumise à déclaration préalable si elle ne figure pas dans la demande de permis de construire.

Les branchements des réseaux secs doivent être réalisés en souterrain.

La collecte des ordures ménagères sera effectuée en porte à porte sur l'ensemble du lotissement, sauf pour le tri sélectif qui se fera au point d'apport volontaire. Les bacs individuels devront être soustraits aux vues depuis les espaces publics.

### **ARTICLE 3 - Caractéristiques des terrains**

---

Les constructions s'adaptent obligatoirement à la pente naturelle. Les entrées de lots doivent s'adapter au profil de la voie et non le contraire.

Les lots 9, 10 et 11 sont soumis aux règles de la zone UC du Plan Local d'Urbanisme et devront se conformer à des règles différentes concernant la hauteur de la construction (article 6 du règlement du lotissement) et des ouvertures (article 7-4 du règlement du lotissement).

### **ARTICLE 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

---

*Définition : par « voie », il est visé les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale. Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces, aux emprises publiques (hors voies) et à l'emprise foncière réservée pour l'implantation du transformateur seront considérées comme des limites séparatives.*

Les éléments verticaux des constructions principales respecteront un recul minimum de 3m avec un maximum de 6m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation des véhicules.

Cette règle s'applique sur une des limites dans le cas du lot 1.

Les logements accolés et les collectifs pourront déroger à la règle du recul maximum de 6m mais devront respecter le recul minimum de 3m par rapport aux voies et emprises publiques.

Les entrées de garages devront respecter un recul minimum de 5 mètres lorsque que l'accès est face ou sensiblement face à la rue.



## ARTICLE 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

**1) Par rapport aux limites périmétriques du projet, aux emprises publiques (hors voies) et à l'emprise foncière réservée pour l'implantation du transformateur les constructions doivent respecter :**

Un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points  $D=h/2$  sans pouvoir être inférieure à 3m.

**2) Par rapport aux limites entre lots :**

- Un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points  $D=h/2$  sans pouvoir être inférieure à 3m.
- En revanche les constructions pourront aussi s'implanter en limite sans débord de toit coté parcelle riveraine. Les constructions auront une longueur de 8m maximum en tout point de la construction et devront respecter les règles de hauteur décrites à l'article 6 du règlement du lotissement.
- Dans le cadre d'un permis groupé pour des maisons individuelles, les constructions objets dudit permis pourront être accolées par les volumes principaux, les annexes ou extensions. Cependant le lot 5 devra respecter la règle de recul de l'article 5-1 par rapport à la limite du lot 4.

**3) Les annexes de type abri de jardin, chenil, poulailler... :**

- Sont limitées à 1 annexe d'une emprise au sol de 12m<sup>2</sup> maximum par lot
- Elles s'implanteront par rapport aux limites séparatives dans le respect des articles 7-1 et 7-2.

## ARTICLE 6 - Hauteur des constructions

---

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec les hauteurs des bâtiments voisins.

Cette hauteur sera prise soit à partir du terrain naturel à l'aplomb du faîtage ou de l'acrotère avant travaux, soit à partir du terrain à l'aplomb du faîtage ou de l'acrotère après travaux si son altimétrie est inférieure à celle du terrain naturel.

➤ **Au-delà de la bande de 0 à 3m :**

Le nombre de niveaux maximum est fixé à R+1+C, la hauteur ne pourra dépasser 12m au faîtage et 8m à l'acrotère.

Pour les lots 9, 10 et 11 le nombre de niveaux maximum est fixé à R+1+C, la hauteur ne pourra dépasser 11m au faîtage et 7m à l'acrotère.

➤ **Pour les constructions autorisées dans la bande de 0 à 3m :**

Dans le cas de constructions non accolées, la hauteur est limitée à 7m au faîtage et 4m à l'acrotère à l'aplomb par rapport au TN en limite.

Dans le cas de constructions accolées, le nombre de niveaux maximum est fixé à R+1+C, la hauteur ne pourra dépasser 12m au faîtage et 8m à l'acrotère.



## ARTICLE 7 - Aspect extérieur - Clôtures

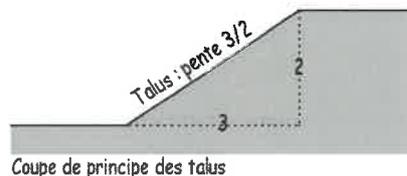
En application de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

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

### 1) Implantation des constructions

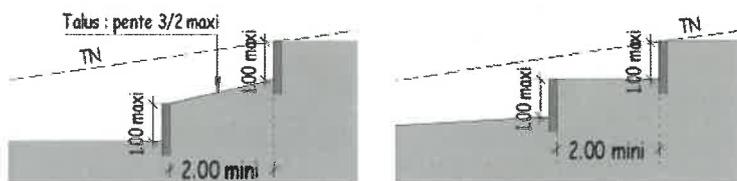
#### ➤ Pente des talus

Les constructions devront respecter la configuration du terrain naturel et s'y adapter. Les mouvements de terre importants sont interdits, les pentes des talus seront de 3 pour 2 au maximum.



#### ➤ Soutènement

Si des murs de soutènement sont envisagés, la partie visible des murs de soutènement aura une hauteur maximale de 1.00m. Le cumul de deux murs de soutènement successifs maximum est autorisé.



Ceux-ci devront avoir un espacement minimum de 2.00m.

Du fait de la pente du terrain, la hauteur des murs sera limitée à 2,50m maximum au droit des entrées de garage.

L'arrase du mur ne devra pas dépasser le niveau du terrain naturel.

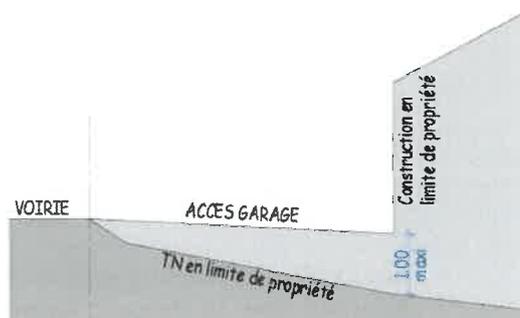
Les murs de soutènements enduits sont autorisés. Les teintes devront être en harmonie avec les teintes du volume principal de la construction et choisies dans le nuancier en annexe du présent règlement.

Les enrochements et les gabions sont interdits.

#### Exception :

Pour les maisons individuelles dont le garage est en limite de propriété, l'arrase du mur de soutènement nécessaire en limite de propriété pour soutenir l'accès au garage pourra être 1.00m au-dessus du terrain naturel dans les cas suivants :

- Le garage est en limite de propriété
- ET la voie du lotissement est en amont du terrain.



### 2) Volumétrie

#### ➤ Formes architecturales

Par leur aspect extérieur ou leur volumétrie, les constructions de bâtiments annexes accolées ou non ou d'extensions ne doivent pas porter atteinte aux caractéristiques des lieux dans lesquels elles se situent. Les annexes et extensions devront présenter une simplicité des volumes en harmonie



avec la construction principale et le caractère paysager du site. La qualité d'aspect sera recherchée dans la justesse des volumes et de matériaux plutôt que dans l'ornement de façade ou la coloration.

Les constructions devront se rapprocher des constructions vernaculaires en respectant les règles suivantes :

- La base de la construction aura une forme générale plutôt rectangulaire que carrée
- L'architecture étrangère à la région est proscrite (colonnes grecques, type provençal, alsacien...)
- Les angles obtus ou aigus sont proscrits

➤ **Les vérandas :**

*Définition : pièce supplémentaire aux parois majoritairement vitrées, utilisée généralement comme salon ou jardin d'hiver. Prolongement d'une maison existante, c'est un porche ou une galerie légère, couvert (toit plein, semi-vitré ou vitré) et à jour, établi sur la façade d'une construction.*

Les vérandas seront autorisées dans les conditions suivantes :

- 1 seule véranda par construction
- le volume ne pourra pas être en toiture terrasse et pourra présenter une pente inférieure à 28°
- La couverture sera vitrée, semi-vitrée ou pleine
- L'armature pourra être en bois ou métal et devra respecter le nuancier figurant en fin de règlement.

➤ **Sens des faîtages**

Afin de préserver l'unité du lotissement, le sens du faîtage devra respecter celui de l'hypothèse d'implantation (PA09).

### 3) Les toitures

➤ **Formes**

Les toitures à quatre pans sont interdites, elles comporteront obligatoirement au minimum deux pans tout en évitant une trop grande complexité. Les demi-croupes sont autorisées.

Les toitures en pan unique pourront être autorisées uniquement pour les extensions et annexes accolées.

Les toitures terrasses pourront être acceptées pour les garages ou carports accolés et si elles sont végétalisées. L'emprise au sol est limitée à 40m<sup>2</sup>.

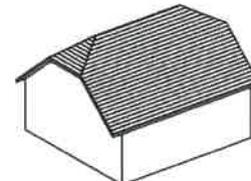
➤ **Ouvrages sur toiture**

S'il est envisagé d'utiliser les combles pour l'habitation et à défaut de pouvoir éclairer les pièces par les pignons, des percements de toit seront admis.

Il conviendra de les répartir judicieusement par rapport à la façade.

Les formes devront être simples et de type traditionnellement employé dans la région : lucarne à croupe dite capucine, lucarne à deux pans dite jacobine, ainsi que la lucarne rampante dite chien couché. Le type « chien assis » est proscrit.

En conséquence, les formes de lucarnes étrangères à la région, telles que lucarnes normandes, en chapeau de gendarme, etc... sont interdites.



1/2 croupes



Lucarne à croupe dite «capucine»



Lucarne à 2 pans dite «jacobine»



Lucarne rampante dite «chien couché»



«chien-assis» INTERDIT



Le mélange de plusieurs types de lucarnes n'est pas autorisé. La teinte des menuiseries sera identique à celle des menuiseries utilisées en façade.

Il sera admis également la fenêtre de toit. Ces dernières seront intégrées en totalité dans l'épaisseur de la couverture et sera de type patrimoine.

➤ **Pentes**

Les pentes des toitures principales sont comprises entre 28° et 35°, les débords de toiture seront au minimum de 0,50m. Les pentes des ouvrages sur toiture, des extensions et des annexes accolées devront avoir la même pente que la construction principale.

Les lucarnes rampantes et les vérandas pourront être de pente inférieure.

➤ **Matériau des couvertures**

Afin de s'intégrer aux constructions existantes à proximité du lotissement, le matériau de couverture sera la tuile de ton rouge-brun. La tuile noire est proscrite.

La couverture des lucarnes rampantes pourra être métallique ton rouge-brun identique aux tuiles ou ton zinc naturel.

Les lucarnes et les éventuelles couvertures pleines des vérandas devront avoir la même couleur.

#### **4) Façades et menuiseries extérieures**

➤ **Teintes et matériaux de façades**

Les matériaux des façades pourront être l'enduit, le bois, le métal. Les teintes devront être choisies dans le nuancier figurant en fin de règlement.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

Les différences de teintes ou de matériaux devront être traitées par volumes et non par bandes.

Le bardage en bois pourra être utilisé s'il est en bois naturel à large planche avec ou sans couvre joint, posé verticalement. Il peut également être utilisé en habillage de pignon.

Le bardage métal devra respecter un dessin marquant la verticalité plutôt que l'horizontalité et avoir la même couleur que les couvertures métalliques autorisées s'il y a lieu.

➤ **Menuiseries extérieures**

Les menuiseries auront une proportion plus haute que large. Les baies à proportion horizontale ou en bandeaux seront constituées d'unités à proportion verticale et accentuées par des meneaux du même matériau que les menuiseries.

Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffrets ne soient pas visibles de l'extérieur.

Les teintes devront être choisies dans le nuancier figurant en fin de règlement. La teinte blanche est proscrite.

Pour les lots 9, 10 et 11, les baies seront soulignées par un encadrement peint ou réalisé avec un traitement d'enduit de ton ou finition différente d'environ 15 à 20 cm de largeur se retournant en tableau.

➤ **Les grilles et garde-corps**

Les grilles et garde-corps devront être de conception et de formes simples.

Les couleurs devront être choisies dans le nuancier figurant en fin de règlement.

Un même bâtiment ne pourra comporter qu'un seul type de garde-corps ou de grille.

Les matériaux autorisés sont le bois et le métal.



## 5) Les énergies renouvelables

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques ...) sont admis s'ils sont incorporés 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 si c'est possible.

L'effet de superstructures surajoutées et autres effets de mitage ne sont pas autorisés sur les constructions.

## 6) Aménagements en limite de propriété

Les clôtures devront faire l'objet du dépôt d'une déclaration préalable, si elles n'ont pas été prévues dans le cadre du permis de construire.

A l'alignement des voies ou en limite séparative, les clôtures ne sont pas recommandées. A l'alignement des voies, elles devront garantir une transparence sur la majeure partie de leur linéaire afin de préserver des vues transversales.

Les teintes devront être choisies dans le nuancier figurant en fin de règlement.

Les clôtures s'implanteront le long de la limite séparative et seront de préférence mitoyennes.

### ➤ Les murets

En limite d'emprise publique, la hauteur est limitée à 50cm par rapport à la banquette finie, sans ressaut.

En limite séparative, la hauteur est limitée à 70cm par rapport au terrain naturel, sans ressaut.

### ➤ Les murs-bahuts (murs surmontés d'une clôture)

En limite d'emprise publique, la hauteur du mur est limitée à 50cm par rapport à la banquette finie, sans ressaut.

En limite séparative, la hauteur du mur est limitée à 70cm par rapport au terrain naturel, sans ressaut.

La clôture sera en grillage souple pour suivre la pente du terrain.

Le barreaudage bois vertical est autorisé s'il est posé sans ressaut et qu'il garantit la transparence. La teinte sera choisie dans le nuancier figurant en fin de règlement.

L'ensemble ne pourra dépasser 1.40m en limite d'emprise publique et 1.60m en limite séparative.

### ➤ Les clôtures

Les clôtures sans mur bahut sont autorisées. Les éventuels éléments opaques devront respecter les règles de hauteur des murets et murs-bahuts.

La clôture sera en grillage souple pour suivre la pente du terrain.

Le barreaudage bois vertical est autorisé s'il est posé sans ressaut et qu'il garantit la transparence. La teinte sera choisie dans le nuancier figurant en fin de règlement.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1.40m en limite d'emprise publique et 1.60m en limite séparative.

### ➤ Les portails

Si l'installation d'un portail ou portillon est envisagée, il restera le plus discret possible avec des dessins simples.

Le bois est préféré au métal. Le PVC est proscrit.

La teinte du bois sera choisie dans le nuancier figurant en fin de règlement. Les portails métalliques devront avoir la même couleur que la clôture.

La hauteur du portail sera identique à la hauteur de la clôture ou du mur-bahut.



## ➤ Les écrans végétaux

Il est fortement recommandé de planter de la végétation arbustive le long de la limite publique afin de privatiser judicieusement certains espaces (terrasse, piscine) mais aussi dans le but d'animer la rue tout au long de l'année grâce à l'évolution naturelle des végétaux (couleurs, formes, hauteurs, périodes de floraisons, feuillages caduques ou permanents).

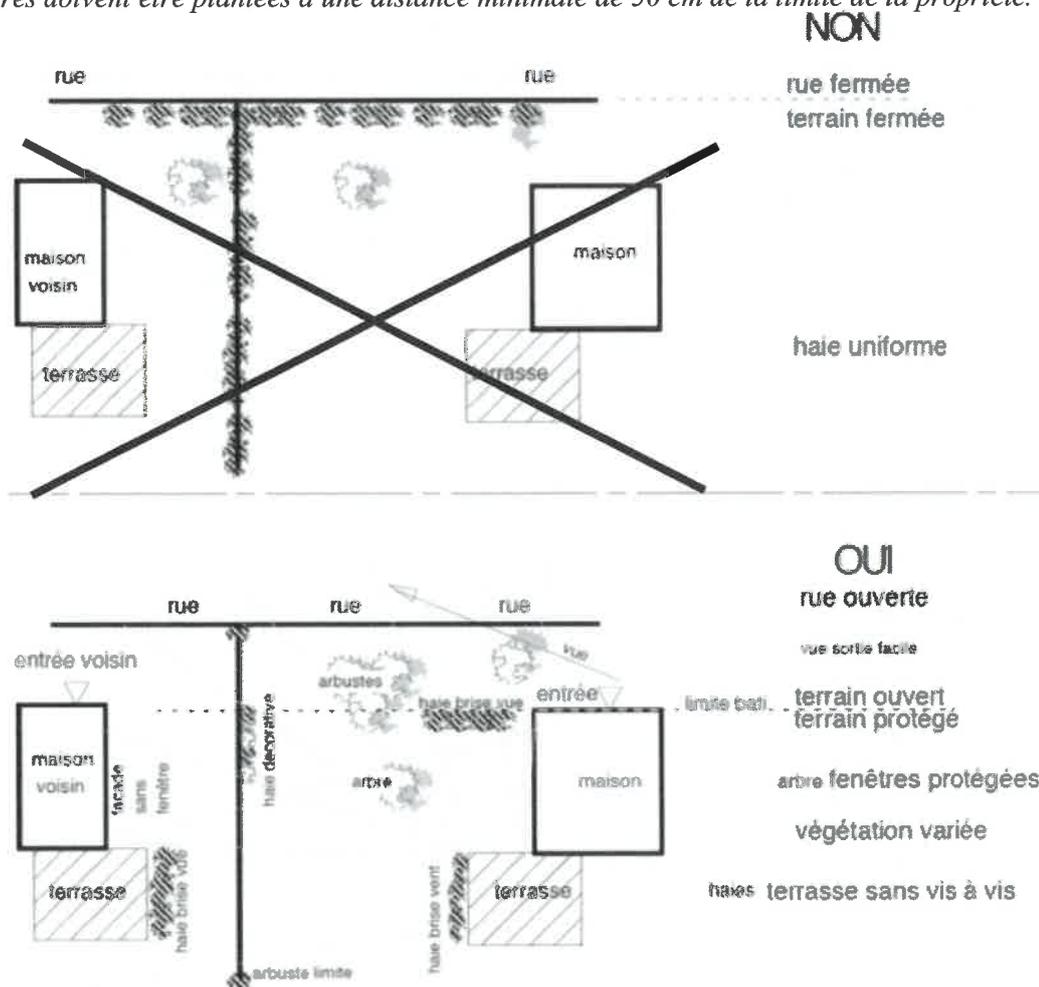
Si un écran végétal est envisagé, il devra présenter des essences variées composées d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants, plantées de manière espacée et non linéaire, à 1.00m en recul de la limite d'emprise publique afin de ne pas empiéter à terme sur l'espace public. Se reporter au document du Parc Naturel Régional du Haut-Jura sur les « essences locales végétales » annexés au présent règlement.

Les écrans végétaux seront en port libre, une taille uniforme est proscrite.

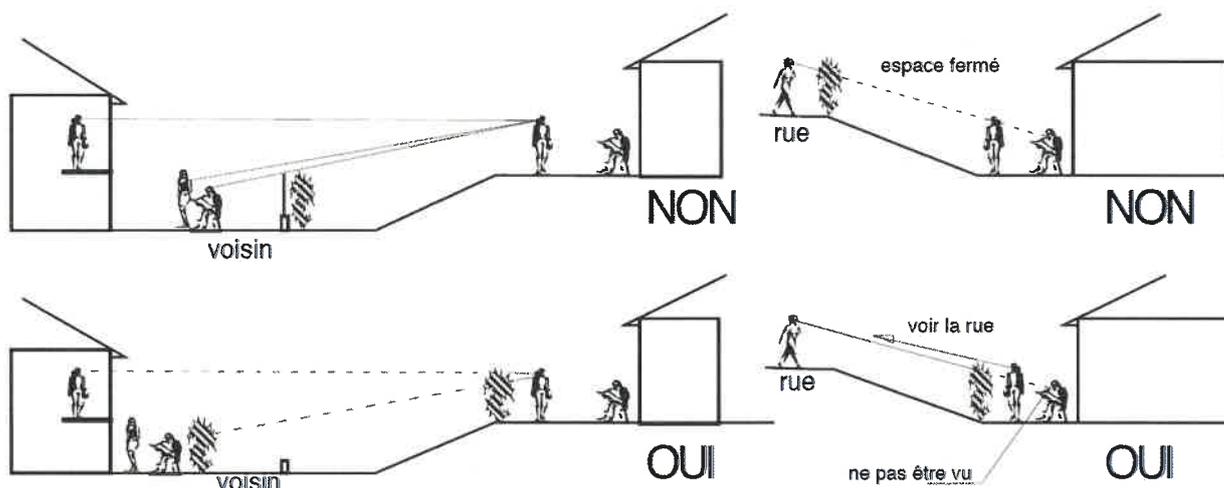
La hauteur est limitée à 1.80m en limite d'emprise publique et 2.00m en limite séparative.

Les haies de thuyas, les conifères, cyprès, les Lauriers Palmes, les Elaeagnus, les Photinias, les Pyracanthas, les Cotonéasters et les bambous sont strictement interdits.

**Rappel sur les règles d'implantation des haies si elles ne sont pas mitoyennes:** les haies ou arbustes dont la hauteur dépasse 2 mètres doivent être plantés à une distance minimale de 2 mètres de la ligne qui sépare les propriétés. Les plantations dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres doivent être plantées à une distance minimale de 50 cm de la limite de la propriété.



# végétation architecturale



## ➤ Sécurité dans les virages et carrefours

Pour la sécurité, la hauteur des aménagements en limites d'emprise publique des lots 1, 8, 22, 25, 30, 37 et 38 est limitée à 1.00m maximum dans les virages comme mentionné sur la PA9.

## ➤ Les brises-vues

Les brises-vues artificiels et clôtures en bardage plastique sont interdits. Des dispositifs brise-vue en matériaux d'aspect naturel seront tolérés à l'arrière des façades sur rue, sur une longueur maximale de 4m à partir du nu de la façade et une hauteur maximale de 2.00m, pour privatiser les espaces extérieurs dans le cadre de maisons accolées.

## **ARTICLE 8 - Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Il doit être aménagé au minimum sur chaque lot trois places de stationnement par logement dont deux non couvertes accessibles en permanence.

Dans le cas de services ou d'activités, il faudra prévoir une place de stationnement ouverte au public pour 25 m<sup>2</sup> de surface d'accueil.

Leur emplacement sera déterminé au moment de la demande de permis de construire et devra apparaître sur le plan de masse. L'accès au garage pourra servir d'aire(s) de stationnement si ses dimensions sont suffisantes.

L'article L123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

## **ARTICLE 9 - Obligation de réaliser des espaces verts**

Les lots comprendront au minimum 30% d'espaces verts qui devront être plantés d'arbres et arbustes, et traités avec soin. Se reporter au document du Parc Naturel Régional du Haut-Jura sur les « essences locales végétales » annexés au présent règlement.

**Rappel sur la règle de plantation des arbres** : Arbre et arbuste d'une hauteur supérieure à 2m à l'âge adulte (et non le jour de la plantation...) doivent être plantés à au moins 2m de la limite de propriété.



Rédigé par : Mr Thomas PETITE, Géomètre-Expert

Mme Céline BOLE, architecte DPLG

**ARTICLE 1 - Coefficient d'emprise au sol**

---

Néant.

**ARTICLE 2 - Occupation du sol**

---

La surface de plancher constructible sur chaque lot sera déterminée par le lotisseur au moment de la vente.

La surface totale de plancher constructible admissible sur l'ensemble du présent aménagement est de 9900 m<sup>2</sup>.

PONTARLIER, le 07 décembre 2023

Monsieur Thomas PETITE

Géomètre-Expert

Co-auteur du projet,



Madame Céline BÔLE

Architecte DPLG

Co-auteur du projet

**PAILLARD ARCHI & CO**  
Architecture et Economie de la Construction  
3, rue Edgar Faure - 25300 PONTARLIER  
Tél. 03 81 46 83 38 - 06 78 35 17 42  
SARL au capital de 10 000 Euros  
SIRET 875 15 2153 00015

A handwritten signature in black ink, which appears to be "Céline Bôle", is written over the contact information of Paillard Archi &amp; Co.

Le lotisseur SARL Promotion PELLEGRINI,

**PROMOTION PELLEGRINI**  
27.A. En Béton Ouest  
BOUYE ET PALLET  
03 81 41 53 - Fax 03 81 89 47 59  
02 110 695 0000 - APE 4110 A



## **ANNEXE I**

### **SERVITUDES**

- 1°) Sur toute l'étendue du lotissement, il est interdit de faire quelque publicité que ce soit par panneaux, affiches lumineuses ou non, ou tout autre mode publicitaire.  
Les plaques ou panonceaux se rapportant à des professions libérales devront faire l'objet d'une demande « d'autorisation préalable pour l'installation d'un dispositif ou matériel supportant de la publicité, une enseigne ou une pré-enseigne » à déposer en mairie de MOUTHE.
- 2°) Les acquéreurs acceptent qu'une ligne de bordure sur fondations, qui pourra servir d'appui pour une clôture éventuelle, soit mise en place par le lotisseur, dans le cadre des travaux de viabilisation, sur domaine privé en limite de voie afin de servir d'appui aux travaux de finition des trottoirs et accotements.
- 3°) Les lots 26, 27 et 28 supporteront une servitude de tréfonds pour le passage des conduites d'eaux usées et d'eaux pluviales.
- 4°) Le lot 5 supportera une servitude de tréfonds de 3.00m de large pour la pose d'un nouveau poteau HTA et l'enfouissement du réseau HTA.

# **ANNEXE II**

**Essences locales végétaives**  
**Parc naturel régional Haut Jura**





## Informations quant aux essences locales végétales

| Noms                | Latins                      | Exposition |          |       | Sol   |        |         | Feuillage |       |            | Période d'embellie particulière | Taille en m |         | Croissance |        |         | Potentiel allergisant |        |       | Faune en rapport |         |             |
|---------------------|-----------------------------|------------|----------|-------|-------|--------|---------|-----------|-------|------------|---------------------------------|-------------|---------|------------|--------|---------|-----------------------|--------|-------|------------------|---------|-------------|
|                     |                             | Soleil     | Mi-Ombre | Ombre | Acide | Neutre | Alcalin | Humide    | Caduc | Marcescent |                                 | Persistant  | Hauteur | Largeur    | Faible | Moyenne | Rapide                | Faible | Moyen | Fort             | Oiseaux | Mélicifères |
| Alisier blanc       | <i>Sorbus aria</i>          | x          |          |       | x     | x      |         | x         |       |            |                                 | 12          | 8       | x          |        |         |                       |        |       | x                |         |             |
| Amélanchier commun  | <i>Amelanchier vulgaris</i> | x          | x        |       |       | x      |         | x         |       |            |                                 | 2           | 2       |            | x      |         |                       | x      |       | x                |         |             |
| Aubépine            | <i>Crataegus monogyna</i>   | x          | x        |       | x     | x      |         | x         |       |            | avril-juillet                   | 10          | 7       |            | x      |         |                       | x      |       | x                |         |             |
| Aulne glutineux     | <i>Alnus glutinosa</i>      | x          | x        |       | x     | x      |         | x         |       |            | avril                           | 25          | 10      |            |        | x       |                       |        |       |                  |         | x           |
| Bouleau pubescent   | <i>Betula pubescens</i>     | x          | x        |       | x     | x      |         | x         |       |            |                                 | 25          | 10      |            |        | x       |                       |        | x     |                  |         |             |
| Bouleau verruqueux  | <i>Betula verrucosa</i>     | x          |          |       | x     | x      |         | x         |       |            |                                 | 25          | 10      |            |        | x       |                       |        | x     |                  |         |             |
| Bourdaie            | <i>Rhamnus frangula</i>     | x          | x        |       | x     |        |         | x         |       |            | avril-juillet                   | 4           | 3       |            |        | x       |                       |        |       | x                |         |             |
| Camerisier à balais | <i>Lonicera xylosteum</i>   | x          | x        |       | x     | x      |         | x         |       |            | mai-juin                        | 3           | 2       |            | x      |         |                       | x      |       | x                |         |             |
| Cerisier à grappes  | <i>Prunus padus</i>         | x          | x        |       | x     | x      |         | x         |       |            | avril-mai                       | 15          | 12      |            | x      |         |                       |        |       | x                |         |             |
| Charme commun       | <i>Carpinus betulus</i>     |            | x        |       |       | x      |         |           |       | x          |                                 | 25          | 10      |            | x      |         |                       |        |       |                  |         |             |
| Chêne pubescent     | <i>Quercus pubescens</i>    | x          |          |       | x     | x      |         |           |       | x          | avril-mai                       | 20          | 15      |            | x      |         |                       |        |       | x                |         |             |
| Chêne sessile       | <i>Quercus petraea</i>      | x          | x        |       | x     | x      |         |           |       |            | avril-mai                       | 40          | 25      |            | x      |         |                       |        |       | x                |         |             |
| Cormier             | <i>Sorbus domestica</i>     | x          | x        |       | x     | x      |         | x         |       |            | avril-mai                       | 15          | 8       |            | x      |         |                       |        |       | x                |         |             |
| Cornouiller mâle    | <i>Cornus mas</i>           | x          | x        |       | x     | x      |         | x         |       |            | février-mars                    | 5           | 3       |            | x      |         |                       |        |       | x                |         |             |

Une montagne à partager







| Noms    |                       | Exposition |          |       | Sol   |        |         | Feuillage |       |            | Période d'embellie particulière | Taille en m |         | Croissance |        | Potentiel allergisant |        |        | Faune en rapport |      |         |             |
|---------|-----------------------|------------|----------|-------|-------|--------|---------|-----------|-------|------------|---------------------------------|-------------|---------|------------|--------|-----------------------|--------|--------|------------------|------|---------|-------------|
|         |                       | Soleil     | Mi-Ombre | Ombre | Acide | Neutre | Alcalin | Humide    | Caduc | Marcescent |                                 | Persistant  | Hauteur | Largeur    | Faible | Moyenne               | Rapide | Faible | Moyen            | Fort | Oiseaux | Mélicifères |
| Communs | Latins                |            |          |       |       |        |         |           |       |            |                                 |             |         |            |        |                       |        |        |                  |      |         |             |
|         | Nerprun purgatif      | x          | x        |       |       | x      | x       | x         | x     |            |                                 | 4           | 5       |            | x      |                       |        |        |                  |      |         |             |
|         | Noisetier             | x          | x        | x     |       | x      | x       |           | x     |            |                                 | 6           | 6       |            |        | x                     |        |        | x                |      |         |             |
|         | Noyer commun          | x          | x        |       |       | x      | x       |           | x     |            |                                 | 20          | 20      |            |        | x                     |        |        |                  |      |         |             |
|         | Orme lisse            |            | x        | x     |       | x      | x       |           | x     |            |                                 | 25          | 15      | x          |        |                       |        |        |                  |      |         |             |
|         | Osier des vanniers    | x          | x        |       |       | x      | x       |           | x     |            |                                 | 5           | 4       |            |        | x                     |        |        |                  |      |         |             |
|         | Pin sylvestre         | x          |          |       |       | x      | x       |           | x     |            |                                 | 35          | 15      |            |        | x                     |        |        |                  |      |         |             |
|         | Poirier sauvage       | x          | x        |       |       | x      | x       |           | x     |            |                                 | 15          | 7       |            | x      | x                     |        |        |                  |      |         |             |
|         | Pommier sauvage       | x          | x        |       |       | x      | x       |           | x     |            |                                 | 10          | 6       |            | x      |                       |        |        |                  |      |         |             |
|         | Prunelier             | x          | x        |       |       | x      | x       |           | x     |            |                                 | 4           | 4       |            | x      |                       |        |        |                  |      |         |             |
|         | Sapin pectiné         |            | x        | x     |       | x      | x       |           | x     |            |                                 | 35          | 12      | x          |        |                       |        |        |                  |      |         |             |
|         | Sapin à feuilles d'if | x          | x        |       |       | x      | x       |           | x     |            |                                 | 60          | 15      | x          | x      |                       |        |        |                  |      |         |             |
|         | Saule blanc           | x          | x        |       |       | x      | x       |           | x     |            |                                 | 20          | 17      |            |        | x                     |        |        |                  |      |         |             |
|         | Saule marsault        | x          |          |       |       | x      | x       |           | x     |            |                                 | 10          | 10      |            |        | x                     |        |        |                  |      |         |             |
|         | Sorbier des oiseleurs | x          |          |       |       | x      | x       |           | x     |            |                                 | 15          | 8       | x          |        |                       |        |        |                  |      |         |             |
|         | Sureau noir           | x          | x        |       |       | x      | x       |           | x     |            |                                 | 8           | 5       |            |        | x                     |        |        |                  |      |         |             |





| Noms    |                            | Exposition |          |       | Sol   |        |         |        | Feuillage |            |            | Période d'embellie particulière | Taille en m |         | Croissance |         |        | Potentiel allergisant |       |      | Faune en rapport |  |         |             |   |   |
|---------|----------------------------|------------|----------|-------|-------|--------|---------|--------|-----------|------------|------------|---------------------------------|-------------|---------|------------|---------|--------|-----------------------|-------|------|------------------|--|---------|-------------|---|---|
|         |                            | Soleil     | Mi-Ombre | Ombre | Acide | Neutre | Alcalin | Humide | Caduc     | Marcescent | Persistant |                                 | Hauteur     | Largeur | Faible     | Moyenne | Rapide | Faible                | Moyen | Fort |                  |  | Oiseaux | Mélicifères |   |   |
| Communs | Latins                     |            |          |       |       |        |         |        |           |            |            |                                 |             |         |            |         |        |                       |       |      |                  |  |         |             |   |   |
|         | Tilleul à petites feuilles |            | x        |       |       | x      | x       | x      | x         |            |            |                                 |             |         | 25         | 10      |        | x                     |       |      |                  |  |         | x           |   |   |
|         | Tilleul à grandes feuilles | x          | x        | x     |       | x      | x       | x      | x         |            |            |                                 |             | 25      | 12         |         | x      | x                     |       |      |                  |  |         |             | x |   |
|         | Tremble                    | x          |          |       | x     | x      | x       | x      | x         |            |            |                                 |             | 20      | 5          |         |        | x                     |       |      |                  |  |         |             |   |   |
|         | Viome mancienne            | x          | x        |       |       | x      | x       |        |           |            |            |                                 |             | 3       | 2          |         |        | x                     | x     |      |                  |  |         |             | x |   |
|         | Viome obier                | x          | x        | x     | x     | x      | x       | x      | x         |            |            |                                 |             | 3       | 2          |         |        | x                     | x     |      |                  |  |         |             |   | x |



# **ANNEXE III**

**Nuancier**



# NUANCIER

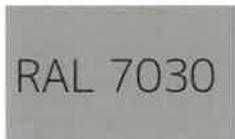
## REVETEMENTS DES FACADES

---

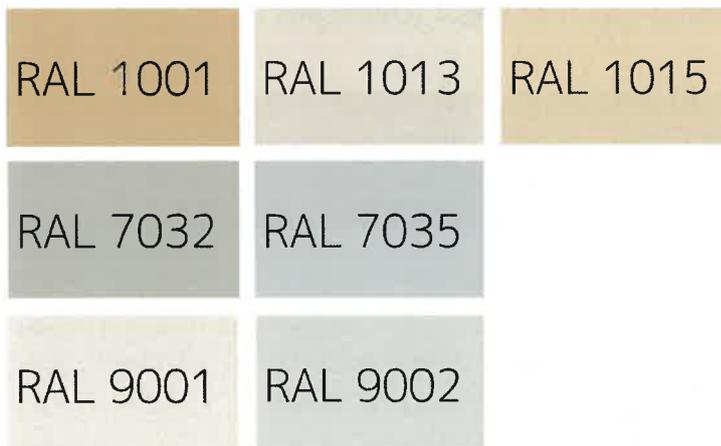
- **TEINTES DES ENDUITS (façades, murets à enduire, murs de soutènement, hors murets et murs-bahuts en limite de voirie)**



### Pour les soubassements uniquement



- **TEINTES DES ENDUITS DES MURETS ET MURS-BAHUTS en limite de voirie**



- **BOIS (bardage, sous-face de toiture)**

Bois naturel ou modifié dans la masse (couleur non modifiée)

Bois teinté / lasuré : teinte bois naturel à bois très foncé (châtaigner)

Les autres teintes autorisées :



## MENUISERIES EXTERIEURS

---

Teinte du bois teinté ou lasuré prévu pour le bardage.

Les autres teintes autorisées :



## GARDES-CORPS ET CLOTURES

---

- **BOIS**

Bois naturel ou modifié dans la masse (couleur non modifiée)

Bois teinté / lasuré : teinte bois naturel à bois très foncé (châtaigner)

Les autres teintes autorisées :



- **METAL**



# **ANNEXE IV**

## **Règlement du plan local d'urbanisme de la commune de MOUTHE**



**Dispositions applicables aux zones 2AU, 1AU, AU et UC**



## CHAPITRE 2 - ZONE 2AU

Dispositions réglementaires applicables

### Caractère de la zone

---

Les zones 2AU couvre des secteurs agricoles de la Commune ne disposant pas des équipements publics existants de capacité suffisante à sa périphérie immédiate.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU est conditionnée au renforcement des équipements publics en périphérie immédiate de la zone, ces derniers devront être suffisants pour desservir l'intégralité de la zone.

La zone 2AU est concernée par le projet de PPRI.

Pour les parties de zone concernées, repérées par des hachures dans les plans de zonage, on se réfèrera au règlement du projet de PPRI joint en annexe du présent règlement.

Certains secteurs sont soumis à des **risques naturels** (glissement de terrain, effondrement...). On se réfèrera au plan n°5a des secteurs présentant des risques naturels connus. En fonction de la nature du risque et de son intensité, des recommandations spécifiques existent, elles sont annexées au présent règlement.

### Section I – nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

---

#### ► ARTICLE 2 AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Il sera fait application de l'article 1AU-1

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

---

##### Sont admises :

---

- Les constructions, extensions, transformations de constructions destinées à des activités économiques à condition :
  - de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat (bruit, poussière, odeur, flux de circulation), Ces nuisances seront particulièrement analysées au regard des bruits susceptibles d'être générés par l'activité et du trafic routier engendré, de ses conséquences sur la vie du quartier.
  - d'être intégrées à un bâtiment d'habitation et de ne pas dépasser 60 % (consacrés à l'activité économique) de la surface de plancher totale du bâtiment.

Une extension mesurée du volume bâti uniquement dédiée à l'activité peut être acceptée dans la mesure où les surfaces totales dédiées à l'activité ne dépassent pas 60 % des surfaces de l'ensemble immobilier étendu et dans la mesure où cette extension s'intègre parfaitement aux paysages environnants et au bâtiment principal.

Toutefois, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées (non interdites à l'article 2AU-1) et celles admises sous conditions particulières ci-dessus, sont également soumises aux conditions générales ci-après :

- Ne pas compromettre la mise en œuvre des principes d'aménagement de la zone dans laquelle elles s'implantent, principes définis ou/et illustrés par les orientations d'aménagement et de programmation,
- Ne pas enclaver de surfaces pouvant recevoir à courts, moyens ou longs termes des constructions,
- Etre desservies par des réseaux de capacité adaptée aux besoins de desserte de la globalité de la zone,

L'urbanisation de ces zones est subordonnée au respect des principes et conditions spécifiques d'aménagement énoncés ci-après et dans les orientations d'aménagement et de programmation.

**Conditions spécifiques d'aménagement par secteurs, reprises dans les orientations d'aménagement et de programmation :**

Secteur 2AU partie de la place :

**L'aménagement de ce secteur devra porter sur :**

Une superficie minimum de 4 000 m<sup>2</sup> ou le reste de la zone

**Densité minimum**

12 logements /ha

**Logements aidés :**

30 % des logements devront être aidés, de manière à atteindre l'objectif de réalisation de 11 logements au minimum sur la zone : logements conventionnés (très social, social, intermédiaire) que ce soit en locatif ou en accession.

Le pourcentage minimum sera appliqué par opération (tranches). Cependant dans la mesure le nombre de 11 logements aidés aura été atteint à l'issue de la réalisation d'une ou plusieurs tranches, les tranches suivantes pourront s'affranchir de cette obligation.

Secteur 2AU Route de la Source :

**L'aménagement de ce secteur devra porter sur :**

Une superficie minimum de 3 000 m<sup>2</sup> ou le reste de la zone

**Densité minimum :**

12 logements /ha

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

## **Section 2 – Conditions de l'occupation du sol**

---

### **► Article 2AU-3 : Accès et voirie**

---

#### **► Accès**

---

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.

Les accès sur voies publiques seront implantés pour assurer la sécurité des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie routière départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Des prescriptions particulières pourront être imposées 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.

#### **► Voirie**

---

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante, ayant les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées :

- aux usages qu'elle supporte,

- aux opérations qu'elle dessert,
- au fonctionnement des services publics, notamment en période hivernale.

Elles seront conçues, de manière à assurer des déplacements doux en toute sécurité. Les voies mixtes partagées seront privilégiées.

Les voies en impasse ne sont autorisées que lorsqu'aucune possibilité de bouclage de la voirie n'est envisageable ou lorsque le bouclage ne peut être envisagé que sur le long terme. Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

***Secteur 2AU partie de la place :***

Ce secteur sera desservi depuis la rue de Saint Simon et depuis la rue du Pont Lazare. La voirie interne assurera à terme une connexion entre les deux rues mentionnées. Les voies en impasse sont interdites, le bouclage sera systématiquement recherché. Cependant dans le cadre de l'aménagement en différentes phases, des voies en impasse aménagées avec des aires de retournement sont autorisées.

Un cheminement piéton sera aménagé de manière à rejoindre l'emplacement réservé n°1. Ce cheminement pourra être assuré par le réseau de voies mixtes partagées si celui présente un parcours assez direct entre les deux entités.

***Secteur 2AU Route de la Source :***

Ce secteur sera desservi depuis la route de la Source du Doubs, et depuis la rue de Beauregard. Une connexion entre les 2 rues sera aménagée.

**► Articles 2AU-4 à 2AU-16**

---

Il sera fait application des articles 1AU-4 à 1AU-15



## CHAPITRE 1 : ZONE 1AU

Dispositions réglementaires applicables

### Caractère de la zone

---

Les zones 1AU couvrent divers secteurs agricoles ou naturels de la commune, disposant d'équipements publics existants de capacité suffisante à leur périphérie immédiate, destinés à être urbanisés.

Les constructions y sont autorisées 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 règlement, soit dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimum, ses conditions sont précisées zone par zone à l'article 1AU-2.

Ces différentes zones classées 1AU sont destinées à devenir des quartiers d'extension de la commune, à l'identique des zones UC.

Certaines portions de ces zones 1AU ont été classées en zone humide après des études approfondies. Elles sont repérées sur les plans de zonage au titre du (h) de l'article R123-11 du code de l'urbanisme.

Certaines zones sont susceptibles d'être concernées par le projet de PPRI.

Pour les parties de zone concernées, repérées par des hachures dans les plans de zonage, on se référera au règlement du projet de PPRI joint en annexe du présent règlement.

Certains secteurs sont soumis à des **risques naturels** (glissement de terrain, effondrement....). On se référera au plan n°5a des secteurs présentant des risques naturels connus. En fonction de la nature du risque et de son intensité, des recommandations spécifiques existent, elles sont annexées au présent règlement.

### Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

---

#### ► Article 1AU - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

---

Toute construction ou installation, non interdite à l'article 1 ou non soumise à des conditions particulières à l'article 2, est autorisée.

Rappel :

La démolition de tout ou partie des bâtiments existants devra l'objet d'une demande de permis de démolir.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

#### ► Sont interdites :

---

- ❑ Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole et forestière,
- ❑ Les constructions et installations à vocation de camping-caravaning et d'habitation légère de loisirs,
- ❑ Les constructions et installations à vocation d'activité industrielle, artisanale, d'entrepôt ou commerciale - autres que celles mentionnées à l'article 2
- ❑ Les carrières
- ❑ Les dépôts de véhicules, les dépôts permanents de matériaux

- Toutes les constructions non interdites sont en outre soumises au respect des conditions de l'article 1AU-2
- Dans les zones humides repérées sur les plans de zonage au titre du (h) de l'article R123-11 du code de l'urbanisme toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des **équipements collectifs** d'infrastructure et les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. Toute atteinte à la zone humide devra faire l'objet de compensations conformes aux règles en vigueur (en application du SDAGE).
- Le comblement / remblaiement des dolines est interdit.

### ► Article 1AU-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### Sont admises :

- Les constructions, extensions, transformations de constructions destinées à des activités économiques à condition :
  - de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat (bruit, poussière, odeur, flux de circulation), Ces nuisances seront particulièrement analysées au regard des bruits susceptibles d'être générés par l'activité et du trafic routier engendré, de ses conséquences sur la vie du quartier.
  - d'être intégrées à un bâtiment d'habitation et de ne pas dépasser 60 % (consacrés à l'activité économique) de la surface de plancher totale du bâtiment.

Une extension mesurée du volume bâti uniquement dédiée à l'activité peut être acceptée dans la mesure où les surfaces totales dédiées à l'activité ne dépassent pas 60 % des surfaces de l'ensemble immobilier étendu et dans la mesure où cette extension s'intègre parfaitement aux paysages environnants et au bâtiment principal.

Toutefois, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées (non interdites à l'article 1AU-1) et celles admises sous conditions particulières ci-dessus, sont également soumises aux conditions générales ci-après :

- Ne pas compromettre la mise en œuvre des principes d'aménagement de la zone dans laquelle elles s'implantent, principes définis ou/et illustrés par les orientations d'aménagement et de programmation,
- Ne pas enclaver de surfaces pouvant recevoir à courts, moyens ou longs termes des constructions,
- Être desservies par des réseaux de capacité adaptée aux besoins de desserte de la globalité de la zone,

L'urbanisation de ces zones est subordonnée au respect des principes et conditions spécifiques d'aménagement énoncés ci-après et dans les orientations d'aménagement et de programmation.

#### ***Conditions spécifiques d'aménagement par secteurs, reprises dans les orientations d'aménagement et de programmation :***

##### Secteur 1AU le bas des cotes :

#### ***Conditions d'aménagement :***

L'intégralité de la zone

#### ***Densité minimum :***

12 lgt /ha = 4 lgt

##### Secteur 1AU queue du loup :

#### ***L'aménagement de ce secteur devra porter sur :***

L'intégralité du secteur

#### ***Densité minimum :***

12 logements /ha

### Secteur 1AU les côtes dessous :

#### ***L'aménagement de ce secteur devra porter sur :***

Une superficie minimum de 4 000 m<sup>2</sup> ou le reste de la zone

#### ***Densité minimum :***

12 logements /ha

### Secteur 1AU Route de la Source :

#### ***L'aménagement de ce secteur devra porter sur :***

Une superficie minimum de 3 000 m<sup>2</sup> ou le reste de la zone

#### ***Densité minimum :***

12 logements /ha

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

## **Section 2 – Conditions de l'occupation du sol**

---

### **► Article 1AU-3 : Accès et voirie**

---

#### **► Accès**

---

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.

Les accès sur voies publiques seront implantés pour assurer la sécurité des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie routière départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Des prescriptions particulières pourront être imposées 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.

#### **► Voirie**

---

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante, ayant les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées :

- ▣ aux usages qu'elle supporte,
- ▣ aux opérations qu'elle dessert,
- ▣ au fonctionnement des services publics, notamment en période hivernale.

Elles seront conçues, de manière à assurer des déplacements doux en toute sécurité. Les voies mixtes partagées seront privilégiées.

Les voies en impasse ne sont autorisées que lorsqu'aucune possibilité de bouclage de la voirie n'est envisageable ou lorsque le bouclage ne peut être envisagé que sur le long terme. Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

**Secteur 1AU le bas des cotes :**

L'accès se fera depuis la rue du 3<sup>ème</sup> RTA

**Secteur 1AU les côtes dessous :**

Ce secteur sera desservi depuis l'impasse de la queue au loup et depuis la rue des côtes. La voirie interne pourra assurer à terme une connexion entre les deux rues mentionnées.

**Secteur 1AU Route de la Source :**

Ce secteur sera desservi depuis la route de la Source du Doubs, la possibilité d'une connexion avec la rue de Beauregard sera préservée.

**► Déchets ménagers**

---

En l'absence de système de gestion collective des déchets chaque logement devra disposer d'un local (pouvant être commun aux différents logements d'un même immeuble) ou d'un emplacement permettant de soustraire les bacs aux vues depuis les espaces publics.

**► Article 1AU - 4 : Desserte par les réseaux**

---

**► Eau potable**

---

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

**► Assainissement**

---

Dans les secteurs d'assainissement collectif définis par le Schéma Directeur d'Assainissement, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux normes en vigueur. Les constructions situées dans les secteurs ne pouvant être raccordés ou dont le raccordement n'est pas envisagé à court terme au réseau collectif d'assainissement, devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

**► Eaux pluviales**

---

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible. Le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être accepté que dans la mesure où aucune autre solution n'est techniquement possible.

**► Electricité, téléphone et télédiffusion**

---

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

**Rappel :** toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus, 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 1AU - 5 : Caractéristiques des terrains**

---

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## ► Article 1AU - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

**Définition** : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

### ► Principe :

---

Les constructions s'implanteront de manière à concilier les enjeux suivants :

- ❑ Profiter au mieux de l'ensoleillement naturel : au plus près de la voie lorsque celle-ci dessert la parcelle par le nord – avec un recul souhaitable lorsque la parcelle est desservie par le sud.
- ❑ Limiter les longueurs des accès
- ❑ Créer des ordonnancements et des formes urbaines cohérentes (sur un même côté de rue et dans une portion cohérente, l'implantation des constructions devra respecter un même ordonnancement)

Des reculs spécifiques pourront être imposés pour des motifs de composition d'ensemble, de sécurité routière, de déneigement.

## ► Article 1AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### Principe :

---

Les constructions pourront s'implanter sur limite séparative :

- ❑ dans le cadre d'une continuité du tissu bâti,
- ❑ en cas d'appui sur un bâtiment existant (et implanté sur la limite avec la parcelle contigüe)
- ❑ ou en cas de constructions jumelées ;

ou devront s'implanter avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points  $D=h/2$  sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

## ► Article 1AU - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Les constructions et installations s'implanteront librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## ► Article 1AU - 9 : Emprise au sol

---

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## ► Article 1AU - 10 : Hauteur maximale des constructions

---

### ► Principe :

---

Le nombre de niveaux maximum est fixé à R+1+c, la hauteur (mesurée en tout point du faitage ou de l'acrotère à l'aplomb de ce point par rapport au terrain naturel) ne pourra dépasser 12 m au faitage et 8 m à l'acrotère.

## ► Exception :

---

Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux équipements collectif ou au fonctionnement des services publics, une hauteur supérieure à celle définie au principe ci-dessus, pourra être admise, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Les équipements collectifs d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles de hauteur.

## ► Article 1AU - 11 : Aspect extérieur

---

Rappel : 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 »

En règle générale, les constructions respecteront les principes suivants :

Simplicité et compacité des formes et des volumes

**Harmonie des couleurs** en se référant aux couleurs du bâti traditionnel, enduits traditionnels ton sable, bardages gris, gris bleutés, bois brut vieilli...

Sont interdits tout pastiche d'architecture régionale, ainsi que les éléments notoirement étrangers à la région.

**Adaptation au terrain naturel** : Les buttes, surélévations ou enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) dénaturant le caractère de la zone et ayant un impact paysager fort sont interdits.

Les constructions respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toitures, percements, teintes et matériaux.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

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

## ► Toiture

---

- Les toitures présenteront deux pans joints au faîtage (les ½ ou ¼ de croupes ou pans coupés sont autorisés). Un toit à pan unique peut être autorisé s'il vient en appui d'un mur existant, dans le cas d'une annexe accolée à un bâtiment principal.
- La pente s'harmonisera avec la pente des toitures des constructions traditionnelles.
- Les toits terrasses peuvent être autorisés dans les cas de toiture terrasse située à l'arrière du bâtiment et donc peu ou pas visible depuis la principale voirie de desserte et :
  - accessible depuis les parties habitables
  - et / ou permettant une meilleure liaison entre des volumes bâtis différents,
  - ou en continuité du terrain naturel,
  - ou entre une construction et le terrain naturel.
- Les panneaux photovoltaïques ou thermiques s'inscriront dans la pente du toit sur lequel ils s'implanteront.
- L'axe de la toiture principale sera orienté suivant la direction dominante du secteur ou les indications portées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

## ► Façades

---

- ❑ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- ❑ La teinte blanche est interdite sur les façades, elle ne peut être utilisée que sur des éléments ne représentant que de très faibles surfaces (éléments d'ornements, corniches, encadrements de baies....)
- ❑ Les teintes des enduits et des menuiseries s'harmoniseront avec les teintes du bâti traditionnel.

## ► Exception :

---

D'autres principes peuvent être admis uniquement sur les éléments suivants :

- ❑ Toit terrasses s'ils s'intègrent dans l'architecture générale de la construction
- ❑ Toits courbes s'ils s'intègrent dans l'architecture générale de la construction
- ❑ Toits à pan unique et ou à faible pente dans le cadre de toitures végétalisées ...

dans la mesure où ces principes ont pour finalité :

- ❑ D'effacer la construction et de réduire sa visibilité dans les paysages
- ❑ De préserver un point de vue
- ❑ D'assurer un dialogue, une continuité entre la topographie naturelle, les paysages et la construction.
- ❑ D'affirmer une volonté d'identification (démarcation) par rapport aux volumes des toitures environnantes, uniquement en cas de construction de bâtiments publics.

ou dans la mesure où l'opération d'aménagement d'ensemble repose sur un parti d'aménagement urbain et architectural affirmé

- ❑ proposant des réalisations contemporaines, et
- ❑ assurant une bonne intégration des constructions dans les paysages environnants et
- ❑ offrant une homogénéité d'aspect des futures constructions au moins sur une partie significative du secteur à aménager.

## ► Clôtures

---

Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

### ***Limites avec le domaine public :***

Les clôtures ne sont pas recommandées.

La clôture sera composée d'un mur bahut ou muret ne pouvant dépasser 0.50 m. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une grille. L'ensemble ne pourra dépasser 1.8 m.

La clôture peut être doublée d'une haie. On veillera alors à utiliser des essences locales à feuilles caduques ou marcescentes. La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 1.8 m.

### ***Limites séparatives :***

La clôture pourra être constituée d'un muret ne dépassant pas 0.7 m ce muret pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'une grille, d'un grillage, il pourra être doublé d'une haie vive. Des dispositifs brise-vue en matériaux d'aspect naturel seront tolérés sur une longueur maximale de 4 m à partir du nu de la façade.

L'ensemble ne pourra pas dépasser 2 m de hauteur.

## ▶ Article 1AU - 12 : Stationnement

---

### ▶ Principe :

---

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

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières ou à proximité (75 m maximum).

### ▶ Modalités de mise en œuvre :

---

Il sera exigé pour le moins :

- 2 places non couvertes par logement
- 1 place par logement dans les espaces communs

Autres occupations : le nombre de places correspondra aux besoins engendrés par l'activité

### ▶ Exceptions :

---

L'article L123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

## ▶ Article 1AU - 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

---

*Définition* : il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espace libre les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts.

De manière générale, les espaces libres seront traités en espace vert régulièrement entretenus.

### ▶ Imperméabilisation des sols

---

A l'exception des terrasses extérieures et des espaces strictement nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, pour lesquels, la mise en place de systèmes et matériaux drainant est vivement encouragée, l'imperméabilisation des espaces libres est interdite.

### ▶ Haies et plantations d'ornement :

---

Les plantations, sous formes de haies ou d'arbres et d'arbustes isolés, seront composées d'essences à feuilles caduques ou marcescentes. Les thuyas et cyprès, les Lauriers Palmes, les Elaenagus, les Photinias, les Pyracanthas, les Cotonéasters, les bambous sont strictement interdits.

## ▶ Article 1AU - 14 : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

---

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## ▶ Article 1AU - 15 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

## CHAPITRE 3 : ZONE UC

Dispositions réglementaires applicables

### Caractère de la zone

---

Il s'agit des extensions du village datant du 20<sup>ème</sup> et 21<sup>ème</sup> siècle pour l'essentiel.

Le bâti y est plus lâche que dans la zone UA, moins dense, il est « mieux » organisé que dans la zone UB et moins disparate en termes de volumétrie. La vocation dominante est l'habitat, symbolisée par les zones pavillonnaires.

La zone UC est concernée par le projet de PPRI.

Pour les parties de zone concernées, repérées par des hachures dans les plans de zonage, on se référera au règlement du projet de PPRI joint en annexe du présent règlement.

Certains secteurs sont soumis à des **risques naturels** (glissement de terrain, effondrement....). On se référera au plan n°5a des secteurs présentant des risques naturels connus. En fonction de la nature du risque et de son intensité, des recommandations spécifiques existent, elles sont annexées au présent règlement.

### Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

---

#### ► Article UC - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

---

Toute construction ou installation, non interdite à l'article 1 ou non soumise à des conditions particulières à l'article 2, est autorisée.

Rappel :

La démolition de tout ou partie des bâtiments existants devra l'objet d'une demande de permis de démolir.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

#### ► Sont interdites :

---

- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions et installations à vocation de camping-caravaning et d'habitation légère de loisirs,
- Les constructions et installations à vocation d'activité industrielle, artisanale, d'entrepôt ou commerciale - autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les dépôts de véhicules, les dépôts permanents de matériaux
- Les carrières
- Toutes les constructions non interdites sont en outre soumises au respect des conditions de l'article UC-2
- Le comblement / remblaiement des dolines est interdit.

## ► Article UC-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

### ► Sont admises :

---

- Les constructions, extensions, transformations de constructions destinées à des activités économiques à condition :
  - de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat, Ces nuisances seront particulièrement analysées au regard des bruits susceptibles d'être générés par l'activité et du trafic routier engendré, de ses conséquences sur la vie du quartier.
  - d'être intégrées à un bâtiment d'habitation et de ne pas dépasser 60 % (consacrés à l'activité économique) de la surface de plancher totale du bâtiment.
  - Une extension mesurée du volume bâti uniquement dédiée à l'activité peut être acceptée dans la mesure où les surfaces totales dédiées à l'activité ne dépassent pas 60 % des surfaces de l'ensemble immobilier étendu et dans la mesure où cette extension s'intègre parfaitement aux paysages environnants et au bâtiment principal.
- L'extension limitée de constructions à usage d'activité préexistantes à l'approbation du PLU, dans la mesure où cette extension n'accroît pas les nuisances susceptibles d'être occasionnées par l'activité.

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

## Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

---

### ► Article UC-3 : Accès et voirie

---

#### ► Accès

---

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.

Les accès sur voies publiques seront implantés pour assurer la sécurité des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie routière départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Des prescriptions particulières pourront être imposées 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.

#### ► Voirie

---

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante, ayant les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées :

- aux usages qu'elle supporte,
- aux opérations qu'elle dessert,
- au fonctionnement des services publics, notamment en période hivernale.

Les voiries doivent être conçues et aménagées pour permettre le cheminement sécuritaire des piétons, y compris par une signalétique adaptée.

Les voies en impasse ne sont autorisées que lorsqu'aucune possibilité de bouclage de la voirie n'est envisageable ou lorsque le bouclage ne peut être envisagé que sur le long terme. Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

#### ► Déchets ménagers

---

En l'absence de système de gestion collective des déchets chaque logement devra disposer d'un local (pouvant être commun aux différents logements d'un même immeuble) ou d'un emplacement permettant de soustraire les bacs aux vues depuis les espaces publics.

#### ► Article UC - 4 : Desserte par les réseaux

---

##### ► Eau potable

---

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

##### ► Assainissement

---

Dans les secteurs d'assainissement collectif définis par le Schéma Directeur d'Assainissement, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux normes en vigueur. Les constructions situées dans les secteurs ne pouvant être raccordés ou dont le raccordement n'est pas envisagé à court terme au réseau collectif d'assainissement, devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

##### ► Eaux pluviales

---

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible. Le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être accepté que dans la mesure où aucune autre solution n'est techniquement possible.

##### ► Electricité, téléphone et télédiffusion

---

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique. Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

*Rappel* : toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus, 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 UC - 5 : Caractéristiques des terrains

---

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## ► Article UC - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

**Définition** : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

### ► Principe :

---

Les constructions s'implanteront en respect de l'ordonnancement existant.

En l'absence d'ordonnancement préexistant, la construction s'implantera en recul de 3 m minimum.

### ► Exception :

---

Par exception, il pourra être imposé une implantation dérogeant au principe ci-dessus pour des motifs de sécurité ou/et pour des motifs :

- de perspectives monumentales, de composition architecturale et urbanistique ou d'intégration paysagère,
- dans le cas de forte pente de terrain, de virage, de croisement de voies ou de configuration particulière des lieux.
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment implanté à moins de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Pour tenir compte de problématiques de déneigement

## ► Article UC-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### ► Principe :

---

Les constructions pourront s'implanter sur limite séparative :

- dans le cadre d'une continuité du tissu bâti,
- en cas d'appui sur un bâtiment existant (et implanté sur la limite avec la parcelle contigüe)
- en cas de constructions jumelées ;

ou devront s'implanter avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points  $D=h/2$  sans pouvoir être inférieure à 3 m.

## ► Article UC - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Les constructions et installations s'implanteront librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## ► Article UC - 9 : Emprise au sol

---

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

## ► Article UC - 10 : Hauteur maximale des constructions

---

### ► Principe :

---

La hauteur des constructions principales devra s'harmoniser avec le bâti environnant. Cela ne s'applique pas aux annexes.

Le nombre de niveaux maximum est fixé à R+1+c, la hauteur (mesurée en tout point du faîtage ou de l'acrotère à l'aplomb de ce point par rapport au terrain naturel) ne pourra dépasser 11 m au faitage et 7 m à l'acrotère.

### ► Exception :

---

Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU présentant une hauteur supérieure à celle fixée aux alinéas 1 et 2 ci-dessus, leurs extensions pourront être autorisées à la hauteur du bâtiment existant, pour faciliter une bonne intégration architecturale.

Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU présentant un important volume de combles, deux niveaux de plancher pourront être admis sous combles, sans rehausser la toiture.

Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une hauteur supérieure à celle définie au principe ci-dessus, pourra être admise, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Les équipements collectifs d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles de hauteur.

## ► Article UC - 11 : Aspect extérieur

---

Rappel : 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 »

En règle générale, les constructions respecteront les principes suivants :

- ❑ Simplicité et compacité des formes et des volumes
- ❑ Harmonie des couleurs en se référant aux couleurs du bâti traditionnel, enduits traditionnels ton sable, bardages gris, gris bleutés, bois brut vieilli...
- ❑ Sont interdits tout pastiche d'architecture régionale, ainsi que les éléments notoirement étrangers à la région.
- ❑ Adaptation au terrain naturel : Les buttes, surélévations ou enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) dénaturant le caractère de la zone et ayant un impact paysager fort sont interdits.

Les constructions respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toitures, percements, teintes et matériaux.

Sont interdits tout pastiche d'architecture régionale, ainsi que les éléments notoirement étrangers à la région. Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

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

## ► Toiture

---

- Les toitures présenteront deux pans joints au faîtage (les ½ ou ¼ de croupes ou pans coupés sont autorisés). Un toit à pan unique peut être autorisé s'il vient en appui d'un mur existant, dans le cas d'une annexe accolée à un bâtiment principal.
- Les toits terrasses peuvent être autorisés dans les cas de toiture terrasse située à l'arrière du bâtiment et donc peu ou pas visible depuis la principale voirie de desserte et :
  - accessible depuis les parties habitables
  - et / ou permettant une meilleure liaison entre des volumes bâtis différents,
  - ou en continuité du terrain naturel,
  - ou entre une construction et le terrain naturel.
- Les panneaux photovoltaïques ou thermiques s'inscriront dans la pente du toit sur lequel ils s'implanteront.
- L'axe de la toiture principale sera orienté suivant la direction dominante du secteur

Des exceptions aux alinéas ci-dessus pourront être admises dans le cadre d'extensions limitées ou de constructions d'annexes accolées dans la mesure où un impératif technique l'impose ou dans la mesure où la dérogation par rapport aux règles principales concourt à une meilleure intégration au bâti existant de l'extension ou de l'annexe en question.

## ► Façades

---

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- La teinte blanche est interdite sur les façades, elle ne peut être utilisée que sur des éléments ne représentant que de très faibles surfaces (éléments d'ornements, corniches, encadrements de baies...)
- Les teintes des enduits et des menuiseries s'harmoniseront avec les teintes du bâti traditionnel

## ► Percements

---

- Les percements respecteront une proportion plus haute que large. En rez de chaussée, il pourra être dérogé à la règle pour
  - les vitrines commerciales
  - les entrées de garage
- Les encadrements de baie (linteaux, jambages) seront mis en évidence et apparents

## ► Exceptions

---

D'autres principes peuvent être admis, dans la mesure où le projet s'inscrit dans un objectif affirmé de valorisation de l'espace urbain, d'exemplarité architecturale, d'amélioration du cadre de vie, sous réserve que :

- La volumétrie générale, les proportions, la palette de couleur du tissu existant soient respectés ;
- le jeu des formes, les techniques et les matériaux expriment une recherche traduisant de manière esthétique leur caractère fonctionnel et assurent leur bonne intégration au cadre bâti ou au cadre naturel (effacement de la construction).

## ► Clôtures

---

Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

### **Limites avec le domaine public :**

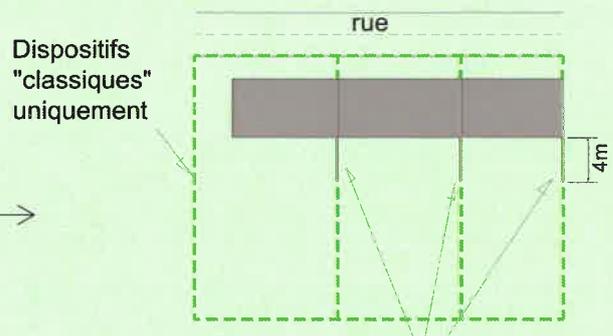
La clôture sera composée d'un mur bahut ou muret ne pouvant dépasser 0.50 m. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une grille. L'ensemble ne pourra dépasser 1.8 m.

La clôture peut être doublée d'une haie. On veillera alors à utiliser des essences locales à feuilles caduques ou marcescentes. La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 1.8 m.

### **Limites séparatives :**

La clôture pourra être constituée d'un muret ne dépassant pas 0.7 m ce muret pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'une grille, d'un grillage, il pourra être doublé d'une haie vive.

Dans le cadre d'un tissu bâti continu ou semi-continu, afin de préserver des espaces sans vues directes lorsque la construction principale est implantée sur limite séparative, des dispositifs brise-vue en matériaux d'aspect naturel seront tolérés à l'arrière des façades sur rue, sur une longueur maximale de 4 m à partir du nu de la façade.



L'ensemble ne pourra pas dépasser 2 m de hauteur.

## ► Article UC - 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.

### ► Modalités de mise en œuvre :

---

Il sera exigé pour le moins :

- ❑ 2 places non couvertes par logement
- ❑ Pour les activités : le nombre de places exigibles places correspondra aux besoins engendrés par l'activité.

### ► Exceptions :

---

L'article L123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

En cas de réhabilitation et de restauration du volume existant, sans création de niveau supplémentaire, 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.

### ► **Article UC - 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

*Définition* : il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espace libre les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts.

A l'exception des terrasses extérieures et des espaces strictement nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, pour lesquels, la mise en place de systèmes et matériaux drainant est vivement encouragée, l'imperméabilisation des espaces libres est interdite.

De manière générale, les espaces libres seront traités en espace vert régulièrement entretenus.

Les plantations, sous formes de haies ou d'arbres et d'arbustes isolés, seront composées d'essences à feuilles caduques ou marcescentes. Les thuyas et cyprès, les Lauriers Palmes, les Elaenagus, les Photinias, les Pyracanthas, les Cotonéasters, les bambous sont strictement interdits.

### ► **Article UC - 14 : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

### ► **Article UC - 15 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).