

Commune  
de

Préfecture de la Région Franche Comté  
Préfecture du Doubs  
Contrôle de légalité



**Plan local d'urbanisme**

Reçu le **29 AOUT 2012**

# Grandfontaine

**Pièce n°4  
Règlement d'urbanisme  
écrit**

dossier approuvé

Approbation initiale : 21 mars 1975

Modification 1 : 7 juillet 1985

Modification 2 : 6 juillet 1990 (sans E.P.)

Modification 3 : 15 juin 1991

Mise à jour : 12 mars 1993 (L.123.8)

Modification 4 : 21 septembre 2004

Révision simplifiée : 21 septembre 2004

Révision 1 : 6 juillet 2012

ÉPURE



1, rue Hector Berlioz  
25000 Besançon  
Tél/fax 03 81 53 88 23  
email epure25@wanadoo.fr

## **ZONE 1AU**

La zone 1AU est destinée à assurer à terme le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente, en accord avec le paysage naturel ou bâti existant. Les voies publiques et les réseaux existant en périphérie sont suffisants pour desservir les constructions de l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect des orientations d'aménagement et du règlement.

### *Rappels*

#### **Rappels**

##### **- L'ÉDIFICATION DES CLÔTURES**

est subordonnée à déclaration préalable prévue à l'article R.421-12-d du code de l'urbanisme.

##### **- LES DÉFRICHEMENTS**

sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311- du code forestier et interdits dans les espaces boisés classés en application L.130-1 du code de l'urbanisme.

##### **- DANS LES ZONES DE BRUIT**

les constructions autorisées font l'objet de prescriptions d'isolation acoustique en application du classement des voies bruyantes.

## **ARTICLE 1AU 1**

### **Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- toute construction ainsi que tout remblaiement dans le fond des dolines.
- les constructions à usage hôtelier,
- les entrepôts,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel et les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- les ouvrages d'intérêt public de radiotéléphonie.

## **Article 1AU 2**

### **Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

---

- l'ouverture à l'urbanisation des zones sous réserve de respecter la programmation indiquée par l'indice 1 ou 2 (1 précédant 2) et telle que précisée dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- les opérations d'aménagement sous réserve de rester cohérentes avec les orientations d'aménagement et de programmation édictées dans le document réservé à cet effet.
- dans les secteurs de dolines, toute construction ou installation devra être conçue de façon à réduire la vulnérabilité du bâtiment et/ou de l'installation par des solutions constructives et par une conception des aménagements qui limitent la sensibilité technique du sous-sol à la construction ou à l'aménagement.
- les programmes de logements doivent contenir au moins 20% de logements locatifs sociaux.
- les constructions et installations à usage d'activités si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

## **Article 1AU 3**

### **Accès et voirie**

---

#### **1. Accès**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **2. Voirie ouverte à la circulation publique**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir; elles doivent notamment avoir une plate-forme minimale de quatre mètres et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Elles devront par ailleurs se raccorder aux voies existantes et être conçues pour se prolonger dans les opérations suivantes, de façon à assurer un bouclage.

Les voies en impasse ne seront autorisées que pour permettre une meilleure utilisation du terrain, sans pouvoir desservir plus de cinq logements.

Elles doivent être aménagées de façon à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour, l'aire de retournement devant s'inscrire dans un rayon minimum de dix mètres .

## **Article 1AU 4**

### **Desserte par les réseaux**

---

#### **1. Eau**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

#### **2. Assainissement**

##### **- EAUX USÉES**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est interdite.

##### **- EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **3. Electricité, téléphone et télédistribution**

Les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

## **Article 1AU 5**

### **Caractéristiques des terrains**

---

Pas de prescription particulière

## **Article 1AU 6**

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

1. Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de quatre mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique.
2. Toutefois ce recul est porté à :
  - dix mètres en bordure de la route de Torpes et de la V.C. n°2,
  - un mètre pour les postes de transformation électrique.
3. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

## **Article 1AU 7**

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée, sous réserve que la limite de propriété ne soit pas commune avec une limite de zone naturelle A ou N :
  - en limites latérales aboutissant à une voie ouverte à la circulation publique, dans la limite de l'article 10,
  - sur les autres limites dans la limite de l'article 10.
2. Les piscines devront s'implanter à trois mètres au moins des limites séparatives.
3. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (H/2, minimum trois mètres).

## **Article 1AU 8**

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Pas de prescription particulière

## **Article 1AU 9**

### **Emprise au sol**

---

Pas de prescription particulière.

## **Article 1AU 10**

### **Hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur des constructions est la distance entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction. Le point le plus bas étant défini comme le sol existant, et le point le plus haut comme le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. La hauteur maximale ne peut excéder R+2+combles pour toute construction à usage d'habitation, ni huit mètres pour les constructions à usage d'activités ou d'équipement public.
2. Toutefois, elle ne peut excéder cinq mètres en limite séparative aboutissant aux voies ni quatre mètres cinquante sur les autres limites.

## **Article 1AU 11**

### **Aspect extérieur des constructions**

---

1. Les constructions de quelque nature que ce soit doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage, et respecter notamment les caractéristiques suivantes :

– **IMPLANTATION DES BÂTIMENTS**

Une bonne adaptation au sol des constructions sera recherchée.

– **MATÉRIAUX ET COULEURS**

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus ou enduits, les matériaux pastiches.

Les couleurs de façades et de menuiseries seront choisies en référence aux couleurs localement utilisées et en harmonie avec les couleurs des bâtiments voisins, en excluant le blanc.

Les toitures seront de couleur rouge-brun flammé.

2. Il peut cependant être dérogé aux prescriptions précédentes s'il s'agit de favoriser une architecture de qualité ou le recours aux énergies renouvelables ou aux économies d'énergie; dans ce dernier cas, les systèmes visibles d'énergie devront s'intégrer au parti architectural d'ensemble du bâtiment.

3. Lorsqu'ils sont nécessaires en raison de la pente du terrain, les remblais seront autorisés sous condition de rattraper le niveau naturel du sol le plus harmonieusement possible, et dans la limite maximale de un mètre de hauteur au-dessus du niveau naturel.

4. Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1,20 mètre de hauteur maximum, sauf pour les éléments de fermeture (portail et éléments d'ancrage) dont la hauteur maximale est fixée à un 1,80 mètre.

Elles seront constituées :

- soit de murs en pierre, ou en maçonnerie recouverte d'un enduit de même teinte que celle du bâtiment principal,
- soit de clôtures grillagées de couleur sombre, à condition que le matériau utilisé soit de bonne tenue dans le temps. Les panneaux pleins sont interdits.

## **Article 1AU 12**

### **Stationnement**

---

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

Il sera exigé deux places de stationnement par logement.

Toutefois, pour les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

## **Article 1AU 13**

### **Espaces libres et plantations**

---

1. Les haies formant limite seront composées d'espèces locales dont 50% au moins à feuilles caduques (cf. annexe 1 du présent règlement).

2. Il sera exigé la réalisation d'espaces collectifs paysagers et attractifs autres que les voies de desserte, à raison d'un minimum de 8% de la surface totale de la zone. Ces espaces seront d'un seul tenant, hors surface résiduelle après aménagement de la zone (cf. annexe 1 du présent règlement).

3. Les aires de stationnement doivent être arborées (cf. annexe 1 du présent règlement).

## **Article 1AU 14**

### **Coefficient d'occupation du sol**

---

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,45.

2. Cette valeur est portée à :

- 0,55 si la construction fait appel aux énergies renouvelables,
- 0,60 si la construction accueille en plus des logements sociaux.