

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 Ua**



C'est la zone centrale comprenant le noyau le plus ancien du village.

Elle est constituée de voies publiques à partir desquelles s'organise le bâti. En ordre semi-continu la plupart du temps, le bâti se développe plutôt à proximité de la rue. La zone contient quelques anciennes fermes ou bâtiments présentant un certain intérêt architectural. A ce titre, le permis de démolir est institué dans toute la zone en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

La vocation principale de cette zone est la mixité : accueil de l'habitat individuel et collectif, des équipements correspondants, des activités commerciales, de services et artisanales non nuisantes.



### *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.311-1 du code forestier et interdits dans les espaces boisés classés en application L.130-1 du code de l'urbanisme.

#### - LE PERMIS DE DÉMOLIR

est exigé dans toute la zone.

## **Article Ua 1**

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

---

- dans le périmètre établi au titre de l'article L123-2 a, R123-12 1°-b, toute construction d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> est interdite pendant une durée maximale de cinq ans à partir de la date d'approbation du PLU, sauf conditions de l'article 2
- les constructions à usage d'entrepôt non lié à une activité commerciale ou artisanale
- les constructions à usage d'activités et les installations, classées ou non, entraînant des dangers, inconvénients ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage industriel
- les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- le camping
- les ouvrages d'intérêt général de radiotéléphonie.

## **Article Ua 2**

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

---

- dans le périmètre établi au titre de l'article L123-2 a, R123-12 1°-b, les occupations et utilisations du sol sont autorisées dès lors qu'un projet d'aménagement global est défini
- l'aménagement, l'extension ou la reconstruction des installations classées, sous réserve que les travaux aient pour effet de réduire la gêne ou le danger que présente l'installation
- 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.

## **Article Ua 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 être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès à une nouvelle construction sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

---

## **Article Ua 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.

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.

---

## **Article Ua 5**

### **Caractéristiques des terrains**

---

Pas de prescription particulière

---

## **Article Ua 6**

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

---

1. Lorsque, le long d'une voie, les constructions sont implantées selon un

ordonnancement particulier, les constructions nouvelles et les reconstructions doivent respecter la même implantation que l'une au moins des constructions voisines.

2. Dans tous les autres cas, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des emprises publiques ou celui des voies ouvertes à la circulation publique,
- soit en respectant un recul minimal de trois mètres.

3. Cependant, ce recul minimal est porté à deux mètres pour les postes d'énergie électrique, les vérandas et sas d'entrée limités à cinq mètres carrés.

4. En outre, il ne sera pas fait application de la règle lorsque la construction concerne un équipement public, et lorsque l'implantation de la construction à des distances inférieures est justifiée par des motifs techniques ou fonctionnels.

## **Article Ua 7**

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

---

1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée :

- en limites latérales : dans une profondeur de seize mètres à partir de l'alignement ou du bord des voies ouvertes à la circulation publique, à condition de respecter le prospect  $H/2$  par rapport à la limite de fond de parcelle,
- en fond de parcelle pour les dépendances dont la hauteur n'excède pas quatre mètres cinquante au faîtage.

2. En outre, les piscines doivent respecter une distance minimale de trois mètres par rapport à toute limite séparative.

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 Ua 8**

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

---

Pas de prescription particulière

## **Article Ua 9**

---

### **Emprise au sol**

---

Pas de prescription particulière

## **Article Ua 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, le point le plus haut comme le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins, sans dépasser douze mètres.
2. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée en cas de reconstruction d'un bâtiment dépassant déjà cette hauteur, sans excéder la hauteur d'origine.
3. Par ailleurs, la hauteur maximum des dépendances en limite de fond de parcelle ne devra dépasser quatre mètres cinquante au faîtage.
4. Ces prescriptions ne seront pas appliquées aux constructions à usage d'équipement collectif ou à vocation d'intérêt général, sous réserve que le dépassement se justifie au plan architectural et ne nuise pas à la qualité architecturale du bâti avoisinant.

## **Article Ua 11**

---

### **Aspect extérieur des constructions**

---

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 de l'architecture environnante :

- implantation des bâtiments parallèle à la rue, sauf en cas de reconstruction d'un bâtiment initialement en pignon
- volumétrie, proportion et nombre d'étages
- pentes, couvertures et débords de toitures
- composition des façades, jeu des pleins et des vides
- matériaux et couleurs : les couleurs de façades et autres éléments de construction

seront notamment choisies en harmonie avec les couleurs des bâtiments voisins, en excluant le blanc. Les toitures seront de couleur rouge-brun flammé.

2. Les clôtures sur rue seront conçues de façon à assurer un caractère unitaire à l'espace-rue. Elles seront constituées de murets de pierre ou enduits, surmontés ou non de dispositifs grillagés ou en ferronnerie, ou d'un grillage; les structures en panneaux pleins sont interdites. Les hauteurs sont ainsi définies :

- 0,80 mètre pour un mur enduit,
- un mètre cinquante pour la hauteur totale de la clôture,
- un mètre quatre vingts pour les éléments de fermeture (portail et éléments d'ancrage).

3. Les constructions à l'architecture rurale traditionnelle doivent faire l'objet d'une conservation et d'une mise en valeur.

Pour être autorisés, les travaux sur ces bâtiments doivent respecter l'orientation des faîtages, l'ordonnancement de la façade, des couleurs de façade dans les tons ocres, jaunes, bruns.

4. Les antennes paraboliques doivent s'intégrer le plus discrètement possible à l'ensemble du bâtiment, en respectant l'aspect ou l'intérêt architectural .

5. Les murs de pierre existants seront conservés.

6. Il peut cependant être dérogé aux prescriptions 1 à 5 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.

## **Article Ua 12**

---

### **Stationnement**

---

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

## **Article Ua 13**

---

### **Espaces libres et plantations**

---

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales (cf. annexe 1 du présent règlement).