

**COMMUNE DE  
DOUBS  
(25300)**



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

**REGLEMENT**

---

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 8 février 2002  
. Projet arrêté par DCM en dates du 01/12/2006 et du 25/01/2007, complété par DCM du 31/07/2007  
. Enquête publique du 8 octobre 2007 au 8 novembre 2007  
Révision approuvée par DCM en date du 21 décembre 2007

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°- Les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-1, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme.

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

### ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

#### ZONES URBAINES, DITES « ZONES U » :

- **Zones U-C** : elles couvrent le centre de la Commune.
- **Zones U** : elles couvrent les zones d'extension plus ou moins récentes.
- **Zones U-Y** : elles couvrent les zones d'activités.
- **Zone U-L** : elle couvre un secteur d'équipements sportifs et de parc paysager.

#### ZONES A URBANISER, DITES « ZONES AU » :

- **Zones AU** : elles couvrent les zones à urbaniser en application du PLU, à vocation d'habitat. Elles comportent un secteur AUa, acceptant une mixité habitat-artisanat.
- **Zones 2AU** : elles couvrent les zones à urbaniser après évolution du contenu du PLU.
- **Zone AU-E** : elle couvre une zone à urbaniser en application du PLU, à vocation d'équipements collectifs ou liés à des services publics.

ZONES AGRICOLES, DITES « ZONES A » :

Elles couvrent des secteurs où demeurent des terres favorables à l'activité agricole dominante : l'élevage, et aux autres activités agricoles.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, DITES « ZONES N » :

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

*NB : L'ensemble de ces zones et secteurs peuvent être concernés partiellement par des risques d'inondation (cf figure 4 du rapport de présentation).*

**ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

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

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

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

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

4°- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (cf. article L 111-3 al.1 du Code de l'Urbanisme)

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

## ARTICLE 5 : RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-5 et R. 130-1 du code de l'urbanisme.
- Le long des voies classées bruyantes, il sera fait application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 23/11/1998 bruit (voir annexe n°..... du plan local d'urbanisme).
- Archéologie :

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventives – Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, et Décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002 – sont entrées en vigueur.

Conformément à l'article 1 du Décret n° 2002-89, **la saisine du Préfet de région est obligatoire** pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les travaux soumis à autorisation au titre des articles R 442-1, R 442-2 du Code de l'Urbanisme, ou à déclaration au titre des articles R 442-3 du même code, les aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

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

**Outre les saisines obligatoires, de façon transitoire, les dispositions du Décret de 5 février 1986 (désormais abrogé) continuent de s'appliquer jusqu'à la parution des arrêtés de zonages.** On se reportera utilement aux POS (aujourd'hui PLU) et aux Cartes Communales, document d'Urbanisme pour lequel le Service Régional d'Archéologie, dans le cadre des consultations, a été amené à communiquer un certain nombre d'information sur l'état des connaissances sur le patrimoine archéologique – au moment de l'enquête – dans le cadre du porter à connaissance.

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

### Risques :

La commune est classée en catégorie « 1a » de risque sismique. Un tel classement implique pour les constructeurs le respect de règles parasismiques de construction (décret du 14 mai 1999).

La commune est concernée par un risque d'inondation le long du Doubs et par un risque de mouvement de terrains à l'est du territoire. (cf figures 3 et 4 du Rapport de Présentation).

Dans les secteurs où ces risques sont avérés, des contraintes pourront être imposées en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

## TITRE II – ZONES U

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

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

LES ZONES URBAINES SONT :

- **Zones U-C** : elles couvrent le centre de la Commune.
- **Zones U** : elles couvrent les zones d'extension plus ou moins récentes.
- **Zones U-Y** : elles couvrent les zones d'activités.
- **Zone U-L** : elle couvre un secteur d'équipements sportifs et de parc paysager.

## CHAPITRE 2 : ZONE U

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

#### CARACTERE DES ZONES D'EXTENSION DU CENTRE :

Les zones U regroupent les différentes extensions récentes du village.

Le tissu urbain y est plus ou moins dense selon les périodes d'urbanisation.

L'ensemble des zones U doit pouvoir être modérément densifié, et accueillir, dans les meilleures conditions fonctionnelles possibles, l'habitat qui est la vocation première de ces zones.

Cette vocation d'habitat ne saurait cependant exclure les commerces, services, activités artisanales, activités industrielles préexistantes, équipements publics ou collectifs utiles au développement de ces quartiers, et plus généralement, de la Ville.

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

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

### **ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

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

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

Sont admis :

- les entrepôts commerciaux, sous condition d'être nécessaires à proximité immédiate des activités commerciales préexistantes dans la zone,
- les activités artisanales, sous condition d'être intégrées dans un bâtiment d'habitation, sans que la SHON qui leur est réservée n'excède tout à la fois 50% de la SHON consacrée à l'habitat et un maximum de 150 m<sup>2</sup>,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.

*Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation, par exemple (cf figure 4 du rapport de présentation).*



## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - ACCES**

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

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

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

#### **2 - VOIRIE**

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

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

*Rappel : L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme est applicable.*

### **ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

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

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

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

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible. Les eaux de ruissellement souillées, notamment celles des surfaces de circulation et stationnement automobile, ne pourront être rejetées dans le milieu naturel sans pré-traitement adapté (ex : « déboureur-séparateur » d'hydrocarbures, etc...).

#### 4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

*Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.*

#### ARTICLE U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

##### PRINCIPE :

Les constructions et installations s'implanteront en recul de 3 m. au moins par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, toute voie ouverte à la circulation générale étant assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.

##### EXCEPTIONS :

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

#### ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### PRINCIPE :

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

##### EXCEPTION :

Dans le cas de constructions préexistantes implantées dans la marge de 0 à 3 m. en recul de la limite, dans le but d'une bonne intégration architecturale, il pourra être toléré une implantation ne respectant pas le principe alternatif fixé ci-dessus.

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

##### **PRINCIPE :**

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

#### **ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL**

##### **PRINCIPE :**

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

#### **ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **PRINCIPES :**

- a) La hauteur des constructions et installations admises, pour leurs parties situées à 3 m. et plus des limites séparatives, ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R + 2, avec possibilité de deux niveaux supplémentaires au plus sous combles,
- b) La hauteur des constructions et installations admises, pour leurs parties implantées de 0 à 3 m. des limites séparatives, ne devra pas excéder 5 m. en tout point par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

##### **EXCEPTION :**

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

#### **ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

## ARTICLE U12 - STATIONNEMENT

### PRINCIPE :

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

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

### MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

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

- Une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte,
- Cette norme sera portée à une place par 40 m<sup>2</sup> de SHON créée, dans le cas de construction de maisons individuelles.

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

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

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

### EXCEPTIONS :

- a) L'article R 123-21 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux,
- b) En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.
- c) (Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme

*« (...)Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des*

*obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.*

*Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'Urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.*

*A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la Commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.(...) »*

### **ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

#### Définition :

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

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

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

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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