

Commune de METABIEF

PLAN LOCAL D'URBANISME

Emportant révision du Plan d'Occupation des Sols

REGLEMENT D'URBANISME

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 12 mai 2003

Projet arrêté par DCM en date du 5 octobre 2009

Enquête publique du 20 juin 2011 au 22 juillet 2011

PLU approuvé par délibérations du conseil municipal des 14 novembre 2011 et 11 avril 2012

<p style="text-align: center;">TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</p>

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. »

CHAPITRE 1 : ZONE UC

DELIMITATION DE LA ZONE UC

La zone UC couvre le bâti existant du village d'origine et ses abords immédiats, ainsi que le cœur de la station.

La zone UC porte très majoritairement sur un sol composé de moraines, groises, éboulis et dépôts superficiels. En cas de pente, notamment supérieure à 15°, un tel sol peut être affecté par un risque de mouvement de terrain.

Cependant, à ce jour, aucun secteur n'a été formellement identifié à ce titre.

La zone UC serait également concernée par des débordements signalés non délimités avec précision. Les terrains concernés peuvent être affectés, de ce fait, par un risque d'inondation, sans qu'aucun secteur n'ait été évalué comme tel à ce jour.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC se caractérise par :

- une diversité des volumétries (le bâti ancien côtoie le bâti récent : ferme comtoise traditionnelle de volumétrie importante, bâti récent de faible volumétrie, équipements publics, bâtiments à vocation touristique , habitat collectif et pavillonnaire) ;
- une implantation des constructions plutôt variée ;
- une vocation aujourd'hui à dominante d'habitat, dans laquelle la mixité des fonctions existe.

L'objectif de la zone UC est d'une part, de conserver l'identité traditionnelle du village, héritage de l'histoire de la commune, tout en affirmant une centralité par la mixité des fonctions et d'autre part, de renforcer la capacité d'accueil touristique autour des principaux équipements de la station, en renforçant ses liens avec le village traditionnel.

SECTION 1 – 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.

Rappel : Cependant, les occupations et utilisations du sol admises restent soumises notamment aux dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, en présence de risques éventuels d'inondation ou de mouvement de terrain et aux dispositions particulières définies à l'article 5 du Titre I du présent règlement..

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes à usage :

- industriel,
- agricole, sauf celles visées à l'article UC 2,
- d'entrepôt commercial, sauf celles visées à l'article UC 2,
- de dépôts de ferrailles et de vieux matériaux,
- de camping, caravaning et habitations légères de loisirs,
- de carrières.

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

Sont admises sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes, à usage :

- agricole, sous réserve de constituer une extension de bâtiments à usage d'activité agricole préexistants à l'approbation du PLU,
- commercial et artisanal, sous condition d'être compatibles avec l'habitat, en limitant notamment les nuisances sonores, olfactives, lumineuses, etc
- d'entrepôt commercial, sous condition d'être liées à des activités commerciales présentes dans la zone et situées à leur proximité immédiate,
- d'affouillement et exhaussements, si elles sont liées à une occupation et utilisation du sol admise dans la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - 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.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension 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, notamment en période hivernale.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en séparatif, de dimension suffisante, raccordées au réseau public d'assainissement.

3 - EAUX PLUVIALES

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

Le stockage des eaux pluviales est recommandé.

Les eaux de ruissellement des aires de circulation, stationnement, stockage de matériaux, notamment, seront dirigées vers un dispositif de dégraissage, déshuilage, avant tout rejet dans le milieu naturel.

4 - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

PRINCIPES :

- En cas d'ordonnancement de façades préexistant, les constructions s'implanteront dans le respect de cet ordonnancement.
- Dans les autres cas, les constructions pourront s'implanter en recul de 6 m. au plus par rapport aux voies et emprises publiques.

EXCEPTIONS :

- Toutefois, des prescriptions particulières pourront être imposées pour des motifs de sécurité (visibilité en virage, à l'approche de carrefours, etc.) ou pour une meilleure intégration paysagère, compte tenu du caractère des bâtiments avoisinants.
- Dans le cas de constructions préexistantes à l'approbation du PLU ne respectant pas l'un des principes ci-dessus, il pourrait être toléré que leurs extensions puissent être implantées dans le prolongement de l'existant, dans un but de meilleure intégration architecturale.

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

PRINCIPE :

Les constructions pourront s'implanter de limite en limite. En cas de recul par rapport à l'une des limites séparatives, ce recul sera de 6 m. au plus.

EXCEPTION :

A l'arrière d'un front bâti sur rue, les constructions s'implanteront librement par rapport aux limites séparatives.

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

PRINCIPE :

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

EXCEPTION :

En l'absence de front bâti sur rue, les constructions seront soit jointives ou accolées, soit en recul maximum de 6 m les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

Les constructions principales ne pourront présenter de différence de plus d'un niveau avec les constructions principales de part et d'autre, dans une limite maximale soit de R + 2 sous l'égout de toiture, un seul niveau complémentaire étant admis en combles, soit de R + 1 sous l'égout de toiture, deux niveaux complémentaires étant admis en combles.

EXCEPTION :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le principe ci-dessus sera écarté, leur hauteur maximale étant limitée à 20 m hors tout pour les bâtiments principaux, des parties symboliques monumentales pouvant excéder cette hauteur (ex : clocher, tour, etc...).

ARTICLE UC 11 - 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."

Dans le village ancien, les principales caractéristiques du paysage urbain sont :

La présence de fronts bâtis plus ou moins continus dont les caractéristiques sont typiques à l'architecture comtoise :

- . présence de maisons de village de volumétrie conséquente avec un corps équilibré de façade ainsi qu'une toiture importante (R+1 ou R+2+ combles).
- . présence d'anciennes fermes dotées d'un corps de logis ainsi que d'une partie de grange dans la continuité.

Les constructions seront en harmonie avec les formes, volumétries, les couleurs, les matériaux de ce bâti traditionnel.

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.

MODALITES :

- Il pourra être exigé pour le moins une place de stationnement par tranche de 20 m² de SHON créée, toute tranche commencée étant prise en compte,

- La moitié des places exigibles sera couverte,
- Les parties extérieures seront agrémentées de plantation et aménagées pour optimiser leur déneigement, sans perdre de places.

EXCEPTION :

a) Pour la réhabilitation de volumes bâtis existants, si le stationnement ne peut être assuré sur le terrain d'assiette ou intégré à la construction, le pétitionnaire devra :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit justifier de l'existence ou de la réalisation d'un nombre de places équivalant sur un terrain situé à proximité du projet (de l'ordre de 200 m au plus).

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

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

Définition :

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

Les espaces libres seront plantés et traités avec soin.

Les plantations seront de préférence d'essence locale.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 2 : ZONE U

DELIMITATION DES ZONES U

Les zones U correspondent à des extensions plus ou moins récentes à vocation d'habitat, très majoritairement individuel, sédentaire et touristique._

Les différentes zones U portent sur des sols composés de moraines, groises, éboulis et dépôts superficiels. En cas de pente, ,notamment supérieure à 15° un tel sol peut être affecté par un risque de mouvement de terrain.

Cependant, à ce jour, aucun secteur n'a été formellement identifié à ce titre.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DES ZONES U

Les zones U se caractérisent par :

- le caractère très majoritairement individuel du bâti ;
- un caractère assez dense de l'occupation du sol dans les secteurs voués originiairement à un habitat touristique, avec des volumétries de petite taille ;
- un caractère diffus plus marqué avec des volumes pavillonnaires plus conséquents pour les secteurs voués à un habitat sédentaire.

L'objectif des zones U est de permettre une évolution de ce bâti : dans les secteurs à dominante d'habitat touristique, favoriser une aération du bâti et des volumétries de type pavillon ; dans les secteurs à dominante d'habitat sédentaire, favoriser une certaine densification et permettre l'accueil d'un habitat plus différencié (habitat groupé ; locatif ; etc).

SECTION 1 – 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.

Rappel : Cependant, les occupations et utilisations du sol admises restent soumises notamment aux dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, en présence de risques éventuels de mouvement de terrain, et aux dispositions particulières définies à l'article 5 du Titre I du présent règlement.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes à usage :

- industriel,
- agricole,
- commercial,
- artisanal,
- d'entrepôt commercial,
- de dépôts de ferrailles,
- de camping, caravaning et habitations légères de loisirs,
- de carrières.

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

Sont admises sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes, à usage :

- d'affouillement et exhaussements, si elles sont liées à une occupation et utilisation du sol admise dans la zone.

La commune de METABIEF est concernée par un risque éventuel d'inondation à proximité du Bief Rouge. Aussi, par précaution, dans une bande de 50 m. au moins de part et d'autre du ruisseau, les sous-sols sont

interdits, si la différence altimétrique en surplomb avec la berge la plus haute est inférieure à 5 mètres.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - 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.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension 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, notamment en période hivernale.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en séparatif, de dimension suffisante, raccordées au réseau public d'assainissement.

3 - EAUX PLUVIALES

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

Le stockage des eaux pluviales est recommandé.

Les eaux de ruissellement des aires de circulation, stationnement, stockage de

matériaux, notamment, seront dirigées vers un dispositif de dégraissage, déshuilage, avant tout rejet dans le milieu naturel.

4 - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

PRINCIPE :

Les constructions et installations s'implanteront en recul de 5 m. au moins par rapport aux voies et emprises publiques, toute voie privée ouverte à la circulation générale étant assimilée à une voie publique.

EXCEPTIONS :

- Toutefois, des prescriptions particulières pourront être imposées pour des motifs de sécurité (visibilité en virage, à l'approche de carrefours, etc.) ou pour une meilleure intégration paysagère, compte tenu du caractère des bâtiments avoisinants.
- Dans le cas de constructions préexistantes à l'approbation du PLU ne respectant pas l'un des principes ci-dessus, leurs extensions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant, dans un but de meilleure intégration architecturale.

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

PRINCIPE :

Les constructions s'implanteront soit sur limite séparative, soit en recul de 3 m. au moins par rapport aux limites séparatives. Le choix de l'implantation sera dicté par le souci de recherche de la meilleure orientation possible du bâtiment pour favoriser les économies d'énergie.

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

PRINCIPE :

Les constructions et installations s'implanteront librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Cependant, le choix de l'implantation sera dicté par le souci de recherche de la meilleure orientation possible du bâtiment pour favoriser les économies d'énergie, sans pénaliser à ce titre les constructions préexistantes sur la propriété.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

- Les constructions édifiées au-delà de la bande de recul de 0 à 3 m. d'une limite séparative ne pourront excéder R + 1, un niveau complémentaire étant admis en combles.
- Dans la bande de recul de 0 à 3 m. d'une limite séparative, la hauteur des constructions ne pourra excéder 4 m. en tout point, par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

EXCEPTION :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le principe ci-dessus sera écouté, leur hauteur maximale étant limitée à 20 m hors tout pour les bâtiments principaux, des parties symboliques monumentales pouvant excéder cette hauteur (ex : clocher, tour, etc...).

ARTICLE U 11 - 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 U 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.

MODALITES :

- Il pourra être exigé pour le moins une place de stationnement par tranche de 20 m² de SHON créée, toute tranche commencée étant prise en compte,
- La moitié des places exigibles sera couverte,
- Les parties extérieures seront agrémentées de plantation et aménagées pour optimiser leur déneigement, sans perdre de places.

EXCEPTION :

Pour la réhabilitation de volumes bâtis existants, si le stationnement ne peut être assuré sur le terrain d'assiette ou intégré à la construction, le pétitionnaire devra :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,

- soit justifier de l'existence ou de la réalisation d'un nombre de places équivalant sur un terrain situé à proximité du projet (de l'ordre de 200 m au plus).

Rappel : l'article L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

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

Définition :

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

Les espaces libres seront plantés et traités avec soin.

Les plantations seront de préférence d'essence locale.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 3 : ZONE UL

DELIMITATION DE LA ZONE UL

La zone UL correspond à des terrains, dont la maîtrise foncière est pour partie communale, située aux limites sud des parties urbanisées de la station, au pied du MONT D'OR.

Suffisamment proche et accessible de tous les quartiers urbanisés, cette zone permettra d'accueillir des équipements collectifs.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONES UL

La zone UL est vouée à des équipements collectifs et de loisirs. Des destinations d'habitat (gardiennage), de commerces, de services, utiles au fonctionnement de ces équipements peuvent y être tolérées.

SECTION 1 – 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.

Rappel : Cependant, les occupations et utilisations du sol admises restent soumises notamment aux dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, en présence de risques éventuels de mouvement de terrain, et aux dispositions particulières définies à l'article 5 du Titre I du présent règlement.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que des équipements collectifs et de loisirs, et celles admises sous conditions à l'article UL 2.

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

Sont admises sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes, à usage :

- d'habitat, si elles sont nécessaires à la sécurité, au fonctionnement ou au gardiennage des équipements collectifs et de loisirs admis dans la zone,
- de commerces et de services, si elles sont un complément utile au bon fonctionnement des équipements collectifs et de loisirs admis dans la zone,
- d'équipements publics si elles sont compatibles avec l'aménagement et la vocation de la zone,
- d'affouillement et exhaussements, si elles sont liées à une occupation et utilisation du sol admise dans la zone.

SECTION 2 et 3 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL et POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

En zone UL, seront appliquées les règles prévues aux articles UC 3 à UC 14.