TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Certaines règles faisant référence à des articles de ce Code, il est conseillé d'en prendre connaissance avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de Les Fins.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zones dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'ajoute aux prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

2.1. Les zones urbaines dites U sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones :

UA	La zone UA est une zone urbaine générale, qui regroupe des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est caractérisée par une grande diversité des fonctions urbaines, ainsi que par une grande diversité des formes bâties. La zone comprend le secteur **UAc** relatif à l'activité de restauration et d'hôtellerie. La zone comprend le secteur **UA*** relatif à l'activité industrielle de la fromagerie.
UB	Parties agglomérées peu denses correspondant aux hameaux. La dominante y est résidentielle.
UE	Partie mixte de la commune accueillant des équipements, activités et ponctuellement de l'habitat. Cette zone est en lien avec le bourg.
UX	Il s'agit d'une zone d'activité destinée à recevoir des installations à caractère industriel, commercial, artisanal, bureaux, entrepôts, dépôts et activités diverses compatibles avec l'environnement local et les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Elle correspond aux espaces industriels et commerciaux de développement récent du nord-est du bourg.
UL	Zone équipée à vocation de loisirs.

2.2. Les zones à urbaniser dites AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement.

1AU	Les zones à urbaniser sont dites "zones 1AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans

	l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement d'ensemble et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement 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 prévus par les orientations d'aménagement et le règlement du présent PLU. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future visant la réalisation d'un ensemble immobilier à usage d'habitation, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes. Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur global de la zone dans le respect des principes de cohérence, de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs (voiries, réseaux divers, …).

2.3. <u>Les zones agricoles dites A auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement</u>.

A	Zone naturelle inconstructible regroupant les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone comprend le secteur **Ac** relatif à l'activité de restauration et le **secteur AL** relatif à des activités de loisirs.

2.4. <u>Les zones naturelles dites N auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement</u>.

N	Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Sont également classées en N, des propriétés à protéger au titre du patrimoine architectural ou en zone de risques limitant la constructibilité. La zone comprend les **secteurs NL** relatif aux loisirs et NLL relatif aux aménagements légers pour les activités de loisirs.

ARTICLE 3 - LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments du patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

<u>Ils sont repérés sur les différents plans de zonage par la trame suivante</u> :

Ils sont listés au sein de la pièce « **Eléments de patrimoine protégé ».**

En application de l'article R151-41 du Code de l'Urbanisme, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et la démolition des éléments identifiés est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Il est rappelé que l'identification de ce patrimoine entraîne l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé (articles R.421-17, R.421-17-1 et R.421-18 du code de l'urbanisme).

3.2. Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ils sont repérés sur les différents plans de zonage par les trames suivantes :

Sont seuls autorisés :

- les défrichements partiels liés à une construction ou un aménagement autorisé ci-dessous ,
- la construction d'équipements, aménagements et installations d'intérêt public ou d'intérêt général. Ces équipements et installations sont conditionnés à la démonstration qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'étaient envisageables pour la collectivité,
- les clôtures sous réserve du respect des dispositions de la zone dans laquelle la clôture est à édifier.

Il est rappelé au pétitionnaire que pour les espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres, et que les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

3.3. Les emplacements réservés

Au titre du L.151-41 du Code de l'Urbanisme, les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur bleu et répertoriés par un numéro de référence.

Trame des emplacements réservés :

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire.

Concernant les emplacements réservés :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément au Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
    - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
    - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

3.4. Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au titre du L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme

Cette servitude gèle la constructibilité d'un ensemble de terrain pendant cinq ans, dans l'attente d'un projet d'aménagement global validé par le conseil municipal.

En **secteur de PAPAG** délimité au règlement graphique (Pièce n°4.2), les extensions des bâtiments existants sont autorisées, mais ne devront pas représenter plus de 20 m² par rapport à la surface de plancher à la date d'approbation du PLU.

3.5. Le changement de destination au titre du L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Les bâtiments identifiés sur le territoire communal en application de l'article L.151-11 du code de l'Urbanisme sont figurés sur le document graphique.

Le changement de destination est permis :

- pour de l'habitation,
- sous conditions que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Il est rappelé au pétitionnaire que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

3.6. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité au titre du L.151-13 du Code de l'Urbanisme

Le règlement délimite à titre exceptionnel dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité dans lesquels peuvent être autorisés :

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

ARTICLE 5 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité a institué, par délibération, un droit de préemption urbain (DPU).

ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par délibération en date du 19 mars 2019.

ARTICLE 7 - LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

- **Risques sismiques**

Le territoire de la commune est situé dans une zone de sismicité n°3 (modéré). L'arrêté du 22 octobre 2010 définit la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R.563-5 du Code de l'Environnement. Ainsi, les règles de constructions sont applicables aux nouveaux bâtiments (dont le permis de construire est déposé depuis le 1er mars 2011).

- **Aléa retrait-gonflement des argiles**

La commune est concernée, pour une grande partie de son territoire communal, par des aléas retrait-gonflement des argiles de niveau moyen à faible. Une carte de cet aléa a été établie afin d'attirer l'attention des maîtres d'ouvrages (y compris des particuliers) et des professionnels de la construction sur la nécessité de prendre des précautions particulières notamment lors de la construction d'une maison individuelle dans un secteur susceptible de contenir des argiles sujettes au retrait-gonflement. Cet aléa a fait l'objet d'un porté à connaissance du Préfet en date du 4 mai 2011 qui est tenu à la disposition du public aux heures d'ouvertures du service urbanisme de la Mairie de Les Fins.

- **Risques mouvements de terrains**

Dans les secteurs concernés par des risques de mouvements de terrains, les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.

- **Risques d'inondation**

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Doubs Amont**. Le PPRI figure en annexe du PLU et vaut servitude d'utilité publique**. Le dossier est tenu à la disposition du public en mairie de Les Fins et à la Direction Départementale du Territoire du Doubs.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Les constructions des zones impactées devront se mettre en conformité avec les prescriptions de constructions édictées par le PPRI du Doubs Amont.

- **CONDITIONS D'APPLICATIONS DES INFORMATIONS RELATIVES AUX RISQUES HORS PPRI**

Conditions spéciales concernant les risques naturels :

- **Dans les secteurs inscrits au règlement graphique et concernés par des aléas forts à très forts, toutes les constructions sont interdites au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme.**

- **Dans les secteurs inscrits au règlement graphique et concernés par un aléa retrait-gonflement argileux moyen, les constructions peuvent être autorisées à condition de réaliser une étude géotechnique au minimum de type II de la norme NFP 94 500, au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme.**

- **Dans les zones potentielles d'éboulement, aucune construction n'est autorisée.**

- **Le comblement ou remblaiement des dolines et indices karstiques est interdit.**

ARTICLE 8 - EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif* et service public, nécessaires au fonctionnement des collectivités peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée (articles 3 à 9 des règlements de chaque zone).
Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

**Définition « Intérêt collectif »:*

- ✓ *un équipement collectif doit assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif d'une population ;*
- ✓ *il peut être géré par une personne publique ou privée ;*
- ✓ *son mode de gestion peut être commercial, associatif civil ou administratif.*

ARTICLE 9 - CLOTURES

L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles est soumise à déclaration préalable en mairie par délibération du Conseil Municipal en date du 11 décembre 2019.

ARTICLE 10 – PÉRIMÈTRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL

Conformément aux possibilités proposées par l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le PLU a délimité au plan de zonage dans les secteurs urbains ou à urbaniser un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans où seuls sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pourra excéder 20 m² de surface de plancher.

Le secteur concerné est l'ancienne scierie Boucard dont le périmètre s'étend en zones UB et UE.

ARTICLE 11 - ASSAINISSEMENT

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est obligatoire.
Tout permis de construire en zone d'assainissement non collectif doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

Si la construction se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu, les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

Article 12 – ACCES ET VOIRIE

Les nouveaux accès sur les voiries déjà existantes devront recevoir l'accord de leur gestionnaire.