

# **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

## TITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Article R 123-6 du Code de l'Urbanisme :

*« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".*

*Peuvent être classées 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, le projet d'aménagement et de développement durable 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.*

*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 ».*

Les zones indicées "a" ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque la commune bénéficiera d'une alimentation en eau potable en quantité et qualité suffisante provenant d'un autre captage que celui du Ronchaux, puisant dans la nappe du Bief Rouge.

Dès que la commune sera en mesure de résoudre la problématique de la ressource en eau, ces zones à urbaniser pourront être ouvertes, **sans évolution du PLU.**

L'urbanisation des zones indicées "b" est quant à elle subordonnée à une évolution du PLU.

## **DELIMITATION DES ZONES AU**

*Les zones AU couvrent plusieurs parties de territoire communal, en prolongement du bâti existant.*

*Elles comprennent :*

- **zone AU-Z**, zone à urbaniser à vocation d'activité,
- **zone 2 AU a**, zone à urbaniser à dominante d'habitat,
- **zone 2 AU-L a**, zone à urbaniser à vocation d'équipements publics et touristiques,
- **zone 2 AU-T a**, zone à urbaniser à vocation d'équipements et d'habitat touristiques,
- **zone 2 AU b**, zone à urbaniser, après évolution du PLU,

*Les zones AU portent 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.*

## **CHAPITRE 4 : ZONE AU-Z**

### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE AU-Z**

La zone AU-Z est destinée à accueillir des activités économiques sur un site aisément accessible, à l'entrée du village.

A terme, cette zone devra présenter des caractéristiques urbaines et architecturales permettant d'identifier sa vocation de zone d'activité, sans pour autant compromettre l'environnement, notamment paysager, qui est l'un des atouts de l'attrait touristique du MONT D'OR, et du village.

## **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 AU-Z 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- agricole,
- d'habitat,
- de carrières,
- d'entrepôts commerciaux non indispensables à une activité implantée dans la zone.

### **ARTICLE AU-Z 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 exhaussement, si elles sont liées à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

En outre, toute occupation et utilisation du sol admise dans la zone devra respecter également les principes suivants :

- être desservie par des voies et réseaux dimensionnés pour permettre la desserte de la totalité de la zone, et notamment pouvoir bénéficier d'une alimentation en eau potable en quantité et qualité suffisante,
- être positionnée de manière à ne pas enclaver tout ou partie du reste de la zone,

- être positionnée de manière à permettre une organisation de l'ensemble de la zone selon les liaisons viaires décrites et illustrées dans les Orientations d'Aménagement (le principe des jonctions avec les voies existantes est à respecter ; les points de jonction et les tracés sont simplement indicatifs).

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU-Z 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.

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 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 AU-Z 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.

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 AU-Z 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

## **ARTICLE AU-Z 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront en recul de 5 m au moins par rapport aux voies et emprises publiques.

## **ARTICLE AU-Z 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions s'implanteront en recul de 5 m au moins par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE AU-Z 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions seront soit jointives ou accolées, soit à 5 m au moins en recul les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## **ARTICLE AU-Z 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

## **ARTICLE AU-Z 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture est de 8 m en tout point par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

## **ARTICLE AU-Z 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 AU-Z 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.



Les aires de stationnement, notamment celles organisées entre la rue et le bâtiment, seront agrémentées de plantations variées, pour une bonne intégration dans le paysage.

### **ARTICLE AU-Z 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 AU-Z 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.*

## **CHAPITRE 5 : ZONE 2 AU a**

### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE 2 AU a**

La zone 2 AU a est destinée à accueillir le développement du bâti existant à dominante d'habitat individuel.

Ses caractéristiques à terme seront similaires à celles de la zone U :

- une diversité volumétrique ;
- un tissu urbain sans organisation stricte ;
- une mixité fonctionnelle.

Son ouverture à l'urbanisation ne sera possible que lorsque la commune bénéficiera d'une alimentation en eau potable en quantité et qualité suffisante provenant d'un autre captage que celui du Ronchoux, puisant dans la nappe du Bief Rouge.

#### **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 2 AU a 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 et vieux matériaux,
- de camping, de caravaning et d'habitations légères de loisirs,
- de carrières.

## **ARTICLE 2 AU a 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A l'exception des équipements publics nécessaires à l'aménagement du territoire et les affouillements et exhaussements de sol liés à leur mise en place, les permis de construire et d'aménager ne pourront pas être délivrés tant que la commune ne disposera pas d'une ressource en eau potable quantitativement et qualitativement suffisante, en remplacement du captage du Ronchaux, puisant dans la nappe du Bief Rouge.

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

- d'affouillements et exhaussements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol admise dans la zone

En outre, toute occupation et utilisation du sol admise dans la zone devra respecter également les principes suivants :

- être desservie par des voies et réseaux dimensionnés pour permettre la desserte de la totalité de la zone, et notamment pouvoir bénéficier d'une alimentation en eau potable en quantité et qualité suffisante provenant d'un autre captage que celui du Ronchaux puisant dans la nappe du Bief Rouge.
- être positionnée de manière à ne pas enclaver tout ou partie du reste de la zone,
- être positionnée de manière à permettre une organisation de l'ensemble de la zone selon les liaisons viaires décrites et illustrées dans les Orientations d'Aménagement (le principe des jonctions avec les voies existantes est à respecter ; les points de jonction et les tracés sont simplement indicatifs).

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.

En l'absence de localisation précise, les zones d'infiltration ont été matérialisées sur le plan de zonage en "zones à risque de submersion", conformément à l'atlas des risques fait par l'État. En conséquence, au vu des points d'infiltration, dans ces secteurs, des précautions (études géotechniques) et des mesures constructives particulières devront être prises dans le cadre des futurs aménagements ou constructions.

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

En zone 2 AU a, seront appliquées les règles prévues aux articles U 3 à U 14.

## **CHAPITRE 6 : ZONE 2 AU-L a**

### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE 2 AU-L a**

La zone 2 AU-L a est destinée à accueillir des équipements publics, ou/et collectifs, bâtis à vocation de sports, de loisirs et d'activités socio-culturelles.

Située au Sud du village, à proximité de la station, comme des principaux secteurs d'habitat, elle a vocation à accueillir des équipements destinés, tant aux habitants permanents qu'aux touristes.

Son ouverture à l'urbanisation ne sera possible que lorsque la commune bénéficiera d'une alimentation en eau potable en quantité et qualité suffisante provenant d'un autre captage que celui du Ronchoux, puisant dans la nappe du Bief Rouge.

#### **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 2 AU-L a 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des équipements publics, ou/et collectifs, liés aux sports, aux loisirs et aux activités socioculturelles, et de celles admises sous condition particulières à l'article 2.

## **ARTICLE 2 AU-L a 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A l'exception des équipements publics nécessaires à l'aménagement du territoire et les affouillements et exhaussements de sol liés à leur mise en place, les permis de construire et d'aménager ne pourront pas être délivrés tant que la commune ne disposera pas d'une ressource en eau potable quantitativement et qualitativement suffisante, en remplacement du captage du Ronchoux, puisant dans la nappe du Bief Rouge.

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

- d'habitation, sous condition d'être nécessaire au fonctionnement et à la sécurité des équipements autorisés dans la zone,
- commercial et artisanal, sous condition d'être un complément nécessaire au bon fonctionnement des équipements autorisés dans la zone, et sous réserve que leur bâti constitue avec ces équipements un ensemble cohérent,
- d'affouillements et exhaussements liés à des constructions et installations admises dans la zone.

En outre, toute occupation et utilisation du sol admise dans la zone devra respecter également les principes suivants :

- être desservie par des voies et réseaux dimensionnés pour permettre la desserte de la totalité de la zone, et notamment pouvoir bénéficier d'une alimentation en eau potable en quantité et qualité suffisante provenant d'un autre captage que celui du Ronchoux puisant dans la nappe du Bief Rouge.
- être positionnée de manière à ne pas enclaver tout ou partie du reste de la zone,
- être positionnée de manière à permettre une organisation de l'ensemble de la zone selon les liaisons viaires décrites et illustrées dans les Orientations d'Aménagement (le principe des jonctions avec les voies existantes est à respecter ; les points de jonction et les tracés sont simplement indicatifs).

En l'absence de localisation précise, les zones d'infiltration ont été matérialisées sur le plan de zonage en "zones à risque de submersion", conformément à l'atlas des risques fait par l'État. En conséquence, au vu des points d'infiltration, dans ces secteurs, des précautions (études géotechniques) et des mesures constructives particulières devront être prises dans le cadre des futurs aménagements ou constructions.

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

En zone 2 AU-L a, seront appliquées les règles prévues aux articles UC 3 à UC 14.

## **CHAPITRE 7 : ZONE 2 AU-T a**

### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE 2 AU-T a**

La zone 2 AU-T a est destinée à accueillir des équipements et hébergements à vocation touristique.

Située à proximité du domaine skiable, et d'équipements similaires, elle doit permettre une augmentation des capacités d'hébergements de la station.

Son bâti s'apparentera au bâti du vieux village et du cœur de la station.

Son ouverture à l'urbanisation ne sera possible que lorsque la commune bénéficiera d'une alimentation en eau potable en quantité et qualité suffisante provenant d'un autre captage que celui du Ronchoux, puisant dans la nappe du Bief Rouge.

#### **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 2 AU-T a 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, autres que celles à vocation d'équipements et hébergements touristiques, ainsi que celles admises sous condition à l'article 2 AU-Ta -2

## **ARTICLE 2 AU-T a 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A l'exception des équipements publics nécessaires à l'aménagement du territoire et les affouillements et exhaussements de sol liés à leur mise en place, les permis de construire et d'aménager ne pourront pas être délivrés tant que la commune ne disposera pas d'une ressource en eau potable quantitativement et qualitativement suffisante, en remplacement du captage du Ronchoux, puisant dans la nappe du Bief Rouge.

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

- d'habitation, sous condition d'être nécessaire au fonctionnement et à la sécurité des équipements autorisés dans la zone,
- commercial et artisanal, sous condition d'être un complément nécessaire au bon fonctionnement des équipements autorisés dans la zone, et sous réserve que leur bâti constitue avec ces équipements un ensemble cohérent,
- d'affouillements et exhaussements liés à des constructions et installations admises dans la zone.

En outre, toute occupation et utilisation du sol admise dans la zone devra respecter également les principes suivants :

- être desservie par des voies et réseaux dimensionnés pour permettre la desserte de la totalité de la zone, et notamment pouvoir bénéficier d'une alimentation en eau potable en quantité et qualité suffisante provenant d'un autre captage que celui du Ronchoux puisant dans la nappe du Bief Rouge.
- être positionnée de manière à ne pas enclaver tout ou partie du reste de la zone,

- être positionnée de manière à permettre une organisation de l'ensemble de la zone selon les liaisons viaires décrites et illustrées dans les Orientations d'Aménagement (le principe des jonctions avec les voies existantes est à respecter ; les points de jonction et les tracés sont simplement indicatifs).

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

En zone 2 AU-T a, seront appliquées les règles prévues aux articles UC 3 à UC 14.

## **CHAPITRE 8 : ZONE 2 AU b**

### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE 2 AU b**

La zone 2 AU b ne dispose pas à sa périphérie immédiate d'équipements publics de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone (notamment absence de réseau d'assainissement séparatif, voies d'accès étroites, etc....).

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution préalable du PLU. Sa vocation sera précisée lors de cette procédure.

Elle est inconstructible dans l'immédiat.

#### **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 2 AU b 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation et utilisation du sol y est interdite à l'exception des équipements publics nécessaires à l'aménagement du territoire, et de ceux visés à l'article 2 AU b 2.

## **ARTICLE 2 AU b 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis les affouillements et exhaussements de sol liés à la mise en place d'équipements publics nécessaires à l'aménagement du territoire.

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

Il n'est pas nécessaire d'imposer des conditions particulières, notamment d'implantation, pour les seules occupations et utilisations du sol admises.