



Commune de  
**Quingey**

# Quingey

## Plan Local d'Urbanisme

### DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Justifications *Pièce 1.2*

Arrêté par délibération du 10/07/2019



## Sommaire

I.	CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD .....	5
1.1.	Le contexte législatif et règlementaire du PADD.....	5
1.2.	Le rôle du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	6
1.3.	La construction du projet et la justification des choix retenus dans le PADD par rapport au diagnostic .....	7
	Objectifs de la révision du POS et élaboration du PLU .....	7
	Des enjeux du diagnostic à la définition du projet de territoire.....	8
	La construction du projet communal.....	11
	Les axes d’actions stratégiques .....	13
	La déclinaison des objectifs et des actions par orientation.....	14
V.	EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D’AMANGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD .....	18
VI.	MODIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES.....	24
6.1.	Les zones urbaines (U) .....	25
	La zone UA .....	27
	La zone UB.....	29
	La zone UCp.....	32
	La zone UE.....	34
	La zone UL.....	36
	La zone Ux .....	38
6.2.	Les zones à urbaniser (AU) .....	40
	La zone 1AU .....	41
	La zone 2AU .....	43
	La zone 1AUx .....	45
6.3.	Les zones agricoles (A) .....	47
	La zone A .....	48
6.4.	Les zones naturelles (N) .....	50
	La zone N .....	51
	La zone Nl.....	54
	La zone Nn .....	56
6.5.	Bilan des surfaces .....	58

VII. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT ECRIT ET METTRE EN ŒUVRE LE PADD .....	59
7.1. Les grands objectifs poursuivis pour l'élaboration de la phase règlementaire .....	59
Prise en compte de l'évolution de la législation .....	59
La clarification des dispositions .....	59
7.2. Justifications des règles applicables .....	60
Les occupations et utilisations du sol (articles 1 et 2) .....	60
Les autres règles .....	66
7.3. Complémentarité du règlement écrit et graphique avec les OAP .....	87
VIII. JUSTIFICATIONS DES SERVITUDES INSTAUREES .....	88
8.1. Servitudes instaurées au titre de l'article L.151-41 .....	88
Emplacements réservés pour voies et ouvrages publics .....	88
8.2. Protection au titre des articles R151-31 et R151-34 .....	89
8.3. Autres dispositions complémentaires .....	90
Les éléments de paysage à protéger .....	90
IX. DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES OU FORESTIERS.....	93
X. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN .....	94
XI. DISPOSITIF DE SUIVI DU PLU.....	95

## I. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

### 1.1. Le contexte législatif et réglementaire du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables constitue une innovation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Son contenu a été modifié par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Désormais, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- définit, conformément à l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme (ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015), les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal (dans le cas présent le territoire intercommunal)

Le PADD détermine :

*« 1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

Elles peuvent donc être représentées sous forme de schémas d'aménagement et préciser les caractéristiques des voies et espaces publics.

## **1.2. Le rôle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Le rôle assigné au PADD est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de l'intercommunalité, tant sur le plan des espaces bâtis à vocation d'habitat ou d'activités, des équipements publics, des déplacements, que pour la protection de l'environnement et du paysage. Les règles d'occupation du sol et de construction seront édictées dans l'objectif de servir ce projet avec continuité.

Le PADD de Quingey s'inscrit dans une démarche de Développement Durables ce qui l'oblige à répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

C'est une politique qui vise à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Le développement durable se traduit par un aménagement et un développement du territoire qui visent le progrès économique et social, tout en protégeant l'environnement.

Dans cette perspective, les orientations de développement engagées à l'échelle de l'intercommunalité permettront un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à la fois, à long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

La réflexion d'aménagement prend en compte trois préoccupations majeures pour assurer le développement durable :

- Les enjeux économiques
- Les enjeux sociaux
- Les enjeux environnementaux.

Par ailleurs, la démarche d'élaboration du PLU étant soumise à évaluation environnementale, la réalisation du PLU s'inscrit dans une recherche continue de prise en compte de son environnement.

### 1.3. La construction du projet et la justification des choix retenus dans le PADD par rapport au diagnostic

---

#### Objectifs de la révision du POS et élaboration du PLU

L'objectif global assigné à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Quingey, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis, des équipements publics et touristiques, de l'activité économique, que pour la protection de l'environnement et du paysage, et des réseaux d'énergie<sup>1</sup>.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été motivée par plusieurs objectifs :

- Intégrer les dispositions règlementaires les plus récentes et notamment les Lois Grenelles et ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) ;
- Inscrire le développement du village dans le cadre règlementaire fixé par les documents supra-communaux tels que le SCOT (Schéma de Cohérence Territorial), le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique), le SDAGE, (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) ;
- Permettre l'accueil de nouveaux habitants, en conciliant le développement urbain et la préservation de l'identité rurale de Quingey ;
- Elaborer un projet qui permette de répondre aux besoins des habitants et aux évolutions futures notamment en termes d'équipements ou de typologie de logements (en particulier pour les aînés) ;
- Intégrer les réflexions en cours sur le territoire ;
- Préserver le cadre de vie notamment en limitant la consommation foncière et en tenant compte des enjeux liés aux zones humides et aux sites Natura 2000 (de la Vallée de la Loue et du Lison, ZNIEFF de type I et II) ;
- Intégrer dans le PLU les enjeux liés aux risques (Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Loue).

Actuellement au Règlement National d'Urbanisme (RNU), l'élaboration du PLU constitue une nécessité pour la commune, non seulement pour encadrer l'aménagement de grands projets mais également pour l'instruction quotidienne.

En effet, **l'objectif d'intensification urbaine** prescrit par le cadre législatif et règlementaire en vigueur et à respecter, qui se traduit lui-même par la définition **d'objectifs à atteindre en matière de démographie, de perspectives de construction de logement, et de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles**, ne saurait être assuré de manière pertinente par le seul RNU.

---

<sup>1</sup> Intégration de la notion de « réseaux d'énergie\* » au PADD des PLU/I (\*électricité, gaz, éolien, géothermie, photovoltaïque, chauffage urbain, réseaux de climatisation) dans le respect de la Loi relative à la Transition Energétique pour une Croissance Verte (TCEV) du 17 août 2015

**Par ailleurs, les enjeux spécifiques au territoire (Natura 2000, PPRI, Captages), constituent à eux seuls des motifs d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme pour s'assurer de leur prise en compte.**

---

## **Des enjeux du diagnostic à la définition du projet de territoire**

L'exposé du diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de dégager un certain nombre d'enjeux et besoins auxquels doit répondre le projet communal. Les choix retenus pour établir le PADD visent à répondre à ces besoins au travers des orientations et de l'ensemble du dispositif réglementaire du Plan Local d'Urbanisme.

Les enjeux sont les suivants :

### DEMOGRAPHIE

- **Permettre l'installation de nouveaux habitants afin de poursuivre la dynamique démographique** → L'objectif démographique fixé par la commune est d'atteindre une population d'environ 1740 habitants d'ici 2030, soit environ 340 habitants supplémentaires.

### LOGEMENT

- **Diversifier l'offre de logements** → L'offre de logements dominés par de grands logements semble en contradiction avec la population jeune du territoire qui pourrait chercher à disposer d'une offre de taille plus réduite. La réflexion prospective doit inciter à une plus grande diversité.
- **Proposer des formes urbaines moins consommatrices d'espace** → Les extensions récentes se sont orientées vers une urbanisation d'opportunité (au coup par coup) sans unité urbaine ou recherche programmatique adaptée au territoire. Le PLU doit permettre une vision prospective à la fois sur l'offre de logements mais également sa mise en œuvre en lien avec les dernières dispositions réglementaires.

### ECONOMIE

- **Pérenniser les activités économiques présentes sur la commune** → Cet enjeu est traduit dans le PADD par la mise en place d'une grande orientation assurant le maintien des services et des équipements ainsi que la promotion des activités économiques. A noter que la commune appartient à la zone d'emploi de Besançon. De faite, on constate un grand nombre d'habitants qui exerce une activité en dehors de leur commune de résidence.

### RISQUES NATURELS

- **Prendre en compte les risques pour définir les secteurs de développement** → L'existence d'un PPRi (de la Loue) contraignant fortement le développement du territoire impose une prise en compte à la fois dans les choix de zonage mais également dans les règles d'utilisation des sols. Les orientations fixées en la matière visent à :
  - Assurer une gestion raisonnée de l'eau dans les secteurs urbanisés ainsi que dans les futurs aménagements ;
  - Garantir une perméabilité des sols ainsi qu'une gestion des eaux pluviales soucieuse des risques identifiés ;

## ENVIRONNEMENT AGRICOLE

- **Préserver les sites d'exploitations agricoles de l'urbanisation** → Le projet de territoire de développe un chapitre sur le volet agricole, avec la réelle volonté d'assurer la pérennité de cette activité sur la commune et en particulier les secteurs de forte valeur agronomique mis en évidence dans le diagnostic (données de la Chambre d'Agriculture).
- **Prendre en compte les risques et nuisances liées aux exploitations** → L'existence de périmètres de réciprocité à proximité du bâti résidentiel génère des contraintes d'usage. Au-delà de l'orientation/règlementation visant à la prise en compte du périmètre, c'est ici un véritable travail de renseignement, mise à jour et approfondissement qui a été mené.

## ENVIRONNEMENT NATUREL

- **Préserver et valoriser le patrimoine naturel existant** → Le territoire dispose d'une réelle potentialité écologique, comme peuvent en témoigner les multiples zonages règlementaires ou informatifs. Zones Natura 2000, zones et milieux humides, abords des rivières et cours, pelouses sèches et boisements : autant d'éléments devant être pris en compte dans la définition du projet.
- **Apporter une vigilance particulière à l'interaction zone urbaine/zone naturelle** : l'omniprésence des éléments cités ci-dessus génèrent des zones de sensibilité avérée entre d'une part l'urbanisme et d'autre part les intentions d'aménagements ou la trame existante. Au-delà de la protection des secteurs les plus sensibles c'est également leur interaction avec le reste du territoire qui fait l'objet ici d'une attention particulière.
- **Intégrer les incidences de l'aménagement sur l'environnement naturel** → La forte dépendance du milieu naturel communal à la qualité du milieu aquatique doit inciter à une réflexion sur l'incidence indirecte du projet d'aménagement porté sur les sites environnementaux notamment au travers la question de l'assainissement ou de l'eau potable.

## ENVIRONNEMENT URBAIN

- **Définir un projet cohérent au regard de l'ensemble des enjeux spatiaux du territoire** → PPRi, zones Natura 2000, ZNIEFF I et II, zones humides, périmètre du captage...le territoire

est extrêmement contraint dans ses capacités de développement. L'enjeu prioritaire en matière d'urbanisme réside bien dans la définition d'un projet répondant à la fois aux exigences réglementaires (densification) mais respectant également l'ensemble des autres dispositions qui concernant la trame bâtie ou ses limites directes.

- **Densifier les espaces disponibles à l'intérieur du tissu urbain** → Plusieurs secteurs sont identifiés mais tous ne disposent pas d'une capacité réelle de mobilisation au regard de leur positionnement (présence du risque PPRi ou mouvement de terrain) ou de la maîtrise foncière. Néanmoins, plusieurs secteurs, notamment en cœur de lotissement sont recensés.
- **Limiter l'artificialisation des sols dans les secteurs à enjeux** → Cet enjeu s'inscrit dans le cadre de la protection des milieux naturels de la commune. Le projet de territoire vise à garantir une perméabilité des sols ainsi qu'une gestion des eaux pluviales soucieuse des risques et enjeux identifiés (PPRi, captages).
- **Préserver une trame historique** → Il s'agira ici de respecter l'urbanisation historique de Quingey et en particulier la trame urbaine historique. En parallèle, le PLU doit permettre de mettre en évidence un patrimoine bâti remarquable contribuant à la qualité architectural du territoire.
- **Maitriser les extensions urbaines en évitant l'urbanisation linéaire** → si la tentation d'une urbanisation linéaire en réponse aux enjeux de risques et d'environnement est grande, le projet doit proposer un épaississement de sa trame, en favorisant les connexions de ses extensions aux secteurs déjà urbanisés.

## **La construction du projet communal**

La construction du projet communal s'est poursuivie à partir de plusieurs questionnements :

- Quelle évolution « naturelle » en dehors de la révision du document d'urbanisme ?
- Combien d'habitants à l'horizon 2030 ?
- Quels seront les besoins induits ?
- Quels sont les principaux enjeux territoriaux notamment du point de vue environnemental ?
- Quelle incidence environnementale des choix poursuivis ?

Les tendances démographiques et résidentielles relevées lors de la phase de prospective, sont les suivantes :

- Une croissance démographique régulière depuis 1999
- Une progression du nombre de logements constante depuis 1999
- Une relative stabilité de la taille moyenne des ménages (entre 2,3 et 2,6)

### → **Le scénario au fil de l'eau**

Le territoire est désormais sous le régime du RNU et ses capacités d'urbanisation se limitent donc à une urbanisation en densification ou de manière linéaire en présence des réseaux.

A noter que le document d'urbanisme en vigueur jusque 2017 proposait notamment des extensions sur des secteurs d'enjeux environnementaux et en particulier de zones humides.

### → **Estimation des besoins**

Le scénario retenu se base sur un taux de variation annuel moyen alternatif. Le taux identifié entre 1999 et 2015 est de 1,8% en moyenne. Afin d'envisager un développement plus maîtrisé, il est proposé un taux de 1,5%. Dans ce cas la commune compterait en 2030 entre 1730 et 1740 habitants. Cela correspond à une croissance de l'ordre de 310 habitants pour un besoin d'environ 155 logements supplémentaires (déduction faite des logements réalisés entre 2016 et 2019). Cette évolution démographique est cohérente au regard de la croissance que connaît la commune ces 15 dernières années, puisqu'elle a accueilli 417 habitants entre 1999 et 2015.

### → **Estimation des surfaces disponibles dans la trame urbaine**

La commune a décidé de prendre en compte le potentiel de réhabilitation à hauteur de 40 logements. Il s'agit notamment de poursuivre les efforts en matière de sortie de vacance/réhabilitation et de fonder le projet sur une production issue d'un changement de destination (maison de santé).

Ainsi, sur les logements à produire à l'horizon 2030, 115 seront créés par construction neuve.

Les dents creuses identifiées représentent une surface de 2,4 ha dont 0,9 ha jugées mobilisables.

Au regard des capacités réelles de densification et notamment de la prise ne compte du PPRI, ce sont environ 10 logements qui sont pressentis sur ces dents creuses dont toutes constituent d'ores et déjà des lots individuels découpés.

C'est donc environ 105 logements qui seraient à prévoir en extension.

→ **La définition des secteurs de développement d'extension**

**La commune applique une densité de 15 logements/ha contre 10-11 observées sur les dernières réalisations d'ensemble.**

Sur l'enveloppe globale de 105 logements à construire, les besoins en fonciers théoriques s'élèvent à 7 ha. Or le projet communal propose l'inscription et la répartition suivante :

- 5,9 ha d'extension à court/moyen terme
- 2,6 ha d'extension à long terme

## Les axes d'actions stratégiques

Sur la base du diagnostic, notamment enrichi par les démarches de concertation, le PADD s'est organisé autour de 4 axes stratégiques majeurs, eux-mêmes déclinés en termes d'objectifs et d'actions à mettre en œuvre d'ici 2029.

### AXE 1 : Accompagner un développement urbain de manière maîtrisée

- i. Développer la commune en fonction des contraintes : *objectif d'environ 1740 habitants d'ici 2030, soit près de 150 logements à créer à la fois par réhabilitation/sortie de vacance (~50) ; par densification (~10) et par mobilisation de foncier d'extension.*
- ii. Réhabiliter le parc vacant : *une 50aine de logements identifiés y compris en changement de destination.*
- iii. Favoriser une mixité des formes urbaines : *inscrire dans les OAP des prescriptions en faveur d'une mixité des formes de logement*
- iv. Améliorer les conditions de stationnement au centre du village
- v. Encourager les énergies renouvelables

### AXE 2 : Définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces

Une consommation foncière attendue sur la durée du PLU de l'ordre de :

- 5,9 ha à vocation habitat
- 2,5 ha à vocation économique

Un potentiel à long terme de 2,5 ha.

### AXE 3 : Conforter le rôle de bourg-centre de Quingey

- i. Maintenir et renforcer des activités : *proposer un foncier complémentaire sur la zone d'activité (2,5 ha)*
- ii. Développer le secteur de la santé
- iii. Assurer la préservation de l'agriculture : *préserver les exploitations et intégrer la valeur agronomique des terrains dans les choix d'urbanisation*
- iv. Développer les Technologies de l'Information et de la Communication (TIC)

### AXE 4 : Garantir un cadre de vie de qualité en lien avec le développement touristique

- i. Préserver les milieux riches en biodiversité : *identifier les zones et milieux humides, protéger les sites jugés les plus sensibles*
- ii. Favoriser le maintien des paysages et la conservation du patrimoine
- iii. Développer les modes doux
- iv. Affirmation des équipements de loisirs et de tourisme

Ces choix constituent des orientations qui s'inscrivent dans un cadre plus global que forme le contexte législatif actuel (Lois Grenelle, Loi ALUR, Loi Montagne) et les documents supra-communaux (SRCE, SDAGE, ...).

## La déclinaison des objectifs et des actions par orientation

### AXE 1 : ACCOMPAGNER UN DEVELOPPEMENT URBAIN DE MANIERE MAITRISEE

<i>Orientations</i>	<i>Justifications</i>
1. Développer la commune en fonction des contraintes	<i>La commune désire poursuivre son évolution démographique mais elle est soumise à des risques d'inondations et de mouvements de terrain. Il faut intégrer ce risque au regard du PPRi de la Loue, qui impose un périmètre restreignant fortement l'urbanisation. Une carte des risques et des contraintes a été produite et permet de mieux les appréhender.</i>
2. Réhabiliter le parc vacant	<i>Le diagnostic a mis en évidence un nombre conséquent de logements inoccupés (voire vétustes). Un des enjeux fort de la commune est de valoriser ces logements vacants en les réhabilitant. Cela permettrait à la fois de répondre aux besoins, de limiter l'étalement urbain mais aussi de revaloriser l'image de la commune. Par ailleurs, le projet doit permettre le changement de destination d'anciens locaux vers du logement.</i>
3. Favoriser une mixité des formes urbaines	<i>A Quingey l'offre de logements est majoritairement orientée vers de l'habitat individuel pur. Au regard des enjeux du diagnostic, proposer une offre de logements différente, plutôt tournée vers de l'habitat intermédiaire est un choix pertinent. L'OAP n°1 va dans ce sens en proposant une mixité des formes urbaines pour ces différents logements : collectifs, intermédiaires et individuel.</i>
4. Améliorer les conditions de stationnement au centre du village	<i>La commune ne dispose pas de suffisamment de places de stationnement au regard de ses besoins. La commune veillera au sein de son document d'urbanisme à prendre en compte cette problématique afin de ne pas compromettre l'attractivité des commerces du centre-bourg. Par exemple, les OAP prévoient des emplacements spécifiques aux différentes poches de stationnement pour les visiteurs.</i>  <i>Le règlement de la zone UA, dans son article 7 relatif au stationnement, impose la création de places de stationnement en dehors des voies et emprises publiques.</i>
5. Encourager les énergies renouvelables	<i>En lien avec l'intercommunalité (CC Loue Lison), la commune encourage le secteur des énergies renouvelables. A travers son document d'urbanisme elle peut imposer des normes et des techniques de constructions (panneaux solaires, etc.). L'OAP à vocation d'activités l'explique clairement dans ses principes d'aménagement à travers la phrase suivant : « l'implantation des bâtiments devra viser à favoriser l'utilisation des énergies renouvelables ».</i>

## AXE 2 : DEFINIR DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

<i>Orientations</i>	<i>Justifications</i>
<p>1. Définir des objectifs chiffrés de modulation de la consommation des espaces</p>	<p><i>Cette orientation vise à définir des objectifs chiffrés de modulation de la consommation des espaces. Dans le cas de Quingey, le PADD fixe un objectif de densité moyenne de l'ordre de 15 logements à l'hectare, VRD inclus. De plus, dans l'élaboration du PLU la commune s'est engagée à réinvestir les logements vacants, de combler les dents creuses et la réduction des secteurs ouverts à l'urbanisation par rapport au POS.</i></p> <p><i>Le projet d'urbanisation en extension à court et moyen terme se limite à 5,9 hectares, soit une consommation de 0,5 ha/an pour une croissance de 1,5%/an.</i></p> <p><i>Il faut également ajouter la consommation induite par le développement économique qui représente 2,5ha, soit 0,25 ha/an.</i></p> <p><i>Au total, la consommation foncière attendue sur la durée de mise en œuvre du PLU (hors 2AU), est donc de 0,75 ha/an.</i></p>

### AXE 3 : CONFORTER LE ROLE DE BOURG-CENTRE DE QUINGEY

<i>Orientations</i>	<i>Justifications</i>
<p>1. Maintenir et renforcer des activités</p>	<p><i>Le territoire dispose de quelques commerces et de services de proximité identifié dans le diagnostic. Le maintien est primordial pour l'attractivité de la commune. Le projet politique, en lien avec la stratégie de réaménagement du centre-ville inscrit la volonté de maintenir cette offre afin de garder un dynamisme local qui accompagnera le développement démographique.</i></p> <p><i>Le règlement de la zone UA encourage la mixité des fonctions tant qu'elles sont compatibles avec le caractère résidentiel dominant.</i></p>
<p>2. Développer le secteur de la santé</p>	<p><i>Au-delà de l'existant, il s'agit de conforter le pôle santé afin de garantir aux habitants une offre de santé diversifiée et adapter à leurs besoins et de maintenir en place un secteur qui bénéficie à l'attractivité du territoire. Un projet de résidence pour séniors est actuellement en pourparler.</i></p>
<p>3. Assurer la préservation de l'agriculture</p>	<p><i>Une grande partie du territoire a une vocation agricole et joue un rôle dans l'économie locale. L'orientation se justifie par la volonté de la maintenir, voire de la développer et surtout de la prendre en compte dans les choix d'urbanisation. Cela passe notamment par une identification des secteurs à moindre enjeux concernant les sites d'extension.</i></p> <p><i>Dans le règlement de la zone A, un périmètre de réciprocité de 50 mètres autour, sauf si contraintes environnementale (100 mètres) est imposé à toute construction à usage d'habitation. Cette règle vise à assurer la préservation des terres agricoles. Le périmètre est visible sur le plan de zonage.</i></p>
<p>4. Développer les technologies de l'information et de la communication (TIC)</p>	<p><i>En lien avec la stratégie intercommunale de déploiement du réseau, le PADD rappelle cette orientation.</i></p>

## AXE 4 : GARANTIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE EN LIEN AVEC LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

<i>Orientations</i>	<i>Justifications</i>
<p>1. Préserver les milieux riches en biodiversité</p>	<p><i>Le territoire est largement couvert par des périmètres de protection ou d'informations relatifs à la qualité des milieux naturels (ZNIEFF, Natura 2000, etc.). Le projet d'aménagement doit prendre en compte ses secteurs dans l'optique de leur valorisation mais surtout de limiter les impacts du développement envisagé. L'ensemble des milieux (réseau hydraulique, haies, boisement, prairies) constituent des secteurs à enjeux forts dans la définition du projet. A ce titre, un sous-secteur Nn a été créé dans lequel seuls les extensions des constructions existantes et leurs annexes sont autorisés au regard des enjeux environnementaux. Il s'agit d'une zone à fort enjeux environnementaux car elle contient des sites Natura 2000. Cette zone a été traduite cartographiquement sur le plan de zonage.</i></p> <p><i>La prise en compte des zones et des milieux humides est également une orientation essentielle et cohérente avec les législations en vigueur. A ce titre, elles ont été identifiées comme étant à préserver, au titre des articles R151-31 et 151-34 du CU, sur le plan de zonage. Le règlement interdit toute nouvelle construction dans ces zones ou les soumet à conditions.</i></p>
<p>2. Favoriser le maintien des paysages et la conservation du patrimoine</p>	<p><i>Le territoire est marqué par la présence d'un réseau hydraulique fort en lien avec la Loue. Les bosquets, les espaces boisés, etc. sont des éléments structurants du territoire et leur préservation constitue dans le projet communal une orientation essentielle. Il s'agit également de préserver le patrimoine de la commune en veillant à proposer des règles architecturales en accords avec les bâtis existant. Ils sont protégés au titre des articles 151-19 et 151-23 du CU et identifiés sur le plan de zonage.</i></p> <p><i>Les principes d'aménagement des OAP vont dans ce sens en imposant la création d'écran paysager (OAP1) ou encore en imposant à veiller à une bonne transition paysagère entre l'espace naturel et la zone d'activités (OAP2).</i></p>
<p>3. Développer les modes doux</p>	<p><i>La commune souhaite développer les modes doux en envisageant de consolider des chemins piétonniers et des pistes cyclables. Elle offre ainsi de nouvelles possibilités de connexions aux habitants de Quingey.</i></p> <p><i>Les principes d'aménagement des OAP vont dans ce sens en prévoyant de rendre les lieux de rencontre accessibles aux modes doux (OAP1).</i></p>
<p>4. Affirmation des équipements de loisirs et de tourisme</p>	<p><i>Le diagnostic a mis en évidence un nombre importants d'équipements de loisirs et de tourisme (présence d'un camping, etc.). Il s'agit de maintenir cette offre (voire de la faire évoluer) afin de garantir une attractivité locale (pour ses habitants et ses visiteurs).</i></p> <p><i>A ce titre, une zone spécifique a été créée, NI, à destination de loisirs.</i></p>

## V. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMANGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune.

L'article L.151-6 du Code de l'urbanisme indique que « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ». En complément, l'article L.151-7 1° indique que les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment « *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* ».

Les effets de l'OAP sont décrits dans l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme : « Les travaux ou opérations sont en outre compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ». Le Code de l'urbanisme instaure donc un lien de compatibilité entre les OAP et les travaux et aménagement qui seront réalisés sur les secteurs concernés. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

D'autre part, les OAP doivent être établies en cohérence avec le PADD. Elles sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Ainsi, dans le secteur faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être à la fois :

- conforme aux prescriptions portées au plan de zonage et au règlement écrit du P.L.U. ;
- compatible avec les O.A.P.

Plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies sur le territoire de Quingey :

- **OAP n°1 à vocation d'habitat**
- **OAP n°2 à vocation d'activités**

L'OAP n°1 à vocation d'habitat

**Orientations d'Aménagement et de Programmation  
Zone 1AU à vocation HABITAT**



**Légende**

*Elements de contexte*

-  Périmètre de l'OAP à vocation d'habitat
-  Aléa glissement de terrain moyen à fort
-  Zone boisée en pente par rapport à la voirie qui ne pourra recevoir de constructions
-  Voirie existante

*Principes d'Aménagement*

-  Espace boisé à préserver de toute construction
-  Ecran paysager boisé à créer
-  Pour des raisons d'économies de foncier et de coûts, le principe de bouclage de la voirie est obligatoire. Deux accès à chaque zone en double sens pourrait être prévu, les voiries seront accompagnées de trottoirs
-  L'aménagement de la zone devra prévoir plusieurs petites poches de stationnement pour les visiteurs.
-  tenir compte des perspectives depuis la RN et des nuisances associées dans l'aménagement des bâtis (orientation, traitement acoustique et paysager)
-  Principe de voie douce à intégrer au projet, de manière indépendante ou en accompagnement de la voie principale
-  Principe d'espace naturel partagé

## Orientations d'Aménagement et de Programmation Zone 1AU à vocation HABITAT

### Principes d'aménagement

La densité prévue pour cette zone d'extension est de 15 log/ha.

Cette parcelle étant en partie encadrée par les boisements, elle pourra accueillir des logements de type intermédiaire et petit collectif en R+2 et R+3 maximum.

Cela doit permettre une insertion qualitative dans le paysage et notamment la prise en compte adaptée de la visibilité de puis la route Nationale

La zone de 2,27 ha doit pouvoir accueillir environ 34 logements et la zone de 3 ha doit pouvoir accueillir 45 logements dont :

- environ 15 à 20 logements de type collectifs
- environ 30 logement de type intermédiaire
- environ 30 logements de type individuel

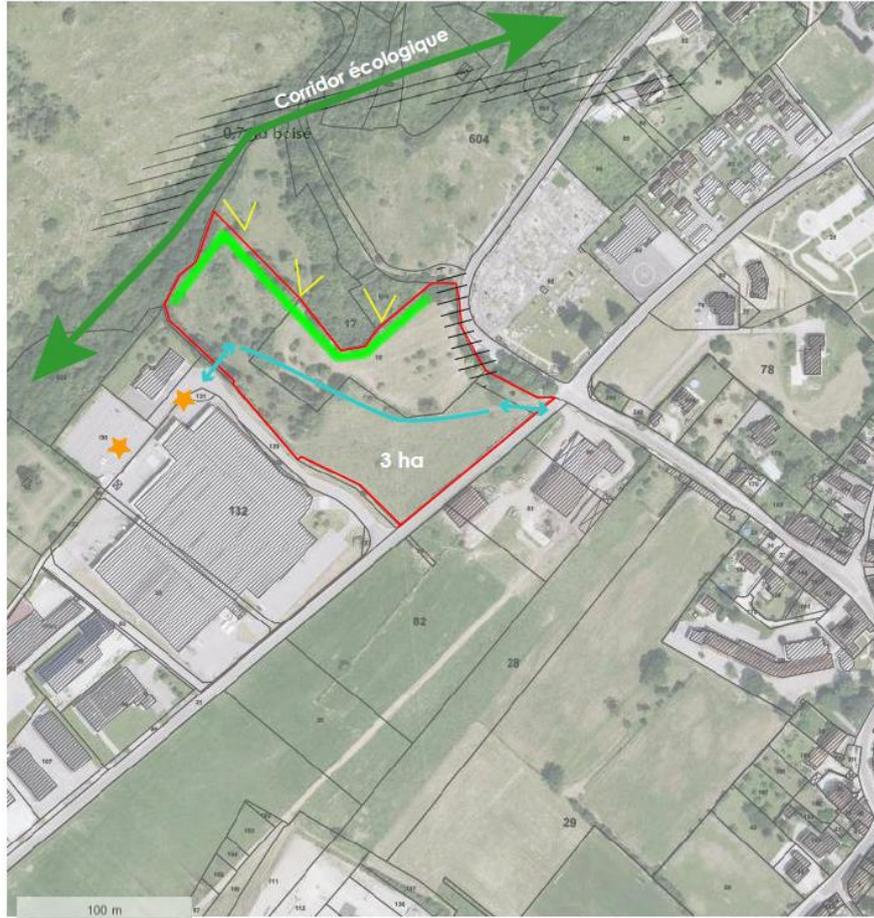
L'aménagement devra notamment intégrer :

- Transition paysagère à prévoir en particulier avec les haies et éléments bocagers de périphérie.
- Les constructions devront prendre en compte la gestion des eaux pluviales (infiltration et/ou récupération)
- Les constructions devront chercher à avoir une orientation favorable à l'ensoleillement
- l'aménagement de la zone devra prévoir au minimum un petit espace convivial (lieu de rencontre accessible en modes doux)
- les constructions devront toutes bénéficier d'un accès vers l'extérieur par le biais de balcons ou jardins
- les espaces verts devront favoriser autant que possible l'expression de la biodiversité soit par des aménagements dédiés soit par des modes de gestion appropriés
- favoriser autant que possible des espaces de perméabilité dans les clôtures délimitant les îlots ou parcelles

Thématiques	Choix et Justification
<p><b>La desserte et stationnement</b></p>	<p>L'aménagement de la zone devra prévoir plusieurs poches de stationnement pour les visiteurs au regard des enjeux de stationnement mis en évidence sur le territoire.</p> <p>Le projet vise à intégrer une voie douce, de manière indépendante ou en accompagnement de la voie principale (RN).</p>
<p><b>La typologie de logements attendus</b></p>	<p>La zone doit répondre aux enjeux de mixité recherchés par le PLU. L'OAP impose donc une répartition en termes de typologie de logements et autorisent des hauteurs plus conséquentes afin d'optimiser au mieux cet espace foncier.</p>
<p><b>La densité et le nombre de logements</b></p>	<p>La densité prévue pour cette zone d'extension est de <b>15 log/ha</b>.</p> <p>La zone de 2,27 ha doit pouvoir accueillir environ 34 logements et la zone de 3 ha doit pouvoir accueillir environ 45 logements.</p> <p>Au total <b>79 logements sont attendus</b> dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Environ 15 à 20 logements de type collectifs ;</li> <li>- Environ 30 logements de type intermédiaires ;</li> <li>- Environ 30 logements de type individuels.</li> </ul>
<p><b>Phasage</b></p>	<p>Il n'est pas prévu de phase sur ce secteur. Le phasage à vocation habitat est proposé entre le classement 1AU et 2AU.</p>
<p><b>L'architecture et le paysage</b></p>	<p>Les constructions devront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiller à s'insérer qualitativement dans le paysage et notamment prendre en compte la visibilité depuis le Route Nationale ; Une bande boisée est prévue à des fins d'intégration et de limitation des nuisances visuelle et/ou sonores.</li> <li>- Prendre en compte la gestion des eaux pluviales (infiltration et/ou récupération) ;</li> <li>- Chercher à avoir une orientation favorable à l'ensoleillement ;</li> <li>- Bénéficier d'un accès vers l'extérieur par le biais de balcons ou de jardins.</li> </ul> <p>L'aménagement de la zone devra prévoir au minimum un espace convivial (lieu de rencontre accessible aux modes doux).</p> <p>Les espaces verts devront favoriser tant que possible la biodiversité soit par des aménagements dédiés soit par des modes de gestion appropriés.</p> <p>Enfin, l'aménagement devra favoriser autant que possible les espaces de perméabilité dans les clôtures délimitant les îlots ou parcelles.</p>

L'OAP n°2 à vocation d'activités (3 ha)

## Orientations d'Aménagement et de Programmation Zone 1AUX à vocation ACTIVITES



### Légende

#### Eléments de contexte

- Secteur de développement pour de l'activité : réponse au besoin d'extension des activités existantes.  
Règlementation : activités autorisées identiques à celles de la zone UX actuelle.

#### Principes d'Aménagement

- Préserver les plantations existantes participant aux continuités écologiques et aux vues paysagères
- Pour des raisons d'économies de foncier et de coûts, le principe de bouclage de la voirie est obligatoire. Pour ce faire, deux accès à chaque zone en double sens pourrait être prévu. Les dessertes routières seront accompagnées de cheminements doux et sécurisés.
- ★ Les aires de stationnement devront être mutualisée avec celles existantes. Les aires devront être perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle.
- ∨ Préservation de vues vers les coteaux
- Veiller à une bonne transition paysagère entre l'espace naturel au nord et la zone d'activité

- Veiller à l'insertion paysagère des bâtiments, les zones de dépôts et de stockage ne doivent pas être visible depuis la RD. Il est important de rythmer les façades de la zone afin de garantir des percées visuelles sur des espaces paysagers.
- L'implantation des bâtiments devra viser à favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables.
- Les aménagements devront privilégier des formes urbaines faiblement consommatrices d'espaces.
- De plus, toute construction devra prendre en compte la gestion des eaux pluviales (récupération/infiltration).

Thématiques	Choix et Justification
<p><b>La desserte et stationnement</b></p>	<p>Pour des raisons d'économies de foncier et de coûts, le principe de bouclage de voirie est obligatoire. Pour ce faire, deux accès en double à chaque zone en double sens pourraient être prévus.</p> <p>La création d'une voie douce et sécurisée est également attendue.</p> <p>Au regard des enjeux de stationnement et dans une logique d'optimisation du foncier économique, les aires de stationnement devront être mutualisées avec celles existantes. Elles devront être perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.</p>
<p><b>Activités autorisées</b></p>	<p>Sont autorisées les activités de la zone UX actuelle. La zone doit avant tout répondre au confortement des activités en place, voire des entreprises déjà présentes sur la zone et désireuse de disposer d'un foncier complémentaire.</p>
<p><b>Flux</b></p>	<p>Le projet vise à répondre à des besoins d'entreprises déjà en place et donc le développement en termes de surfaces ne devrait pas s'accompagner de flux complémentaires.</p> <p>A noter qu'en parallèle de cette zone, le zonage inscrit un emplacement réservé en bordure de la zone afin d'améliorer les conditions d'accès piéton et de sécurité.</p>
<p><b>Phasage</b></p>	<p>Aucun.</p>
<p><b>L'architecture et le paysage</b></p>	<p>Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De préserver la vue vers les coteaux ;</li> <li>- Veiller à la bonne transition paysagère des bâtiments (les zones de dépôts et de stockage ne doivent pas être visibles depuis la Route Départementale) ;</li> <li>- Rythmer les façades afin de garantir des percées visuelles sur des espaces paysagers ;</li> <li>- De favoriser l'utilisation des énergies renouvelables ;</li> <li>- De privilégier des formes urbaines faiblement consommatrices d'espaces ;</li> <li>- De prendre en compte la gestion des eaux pluviales.</li> </ul> <p>Ces mesures doivent avant tout répondre à la gestion de l'interface avec les milieux les plus sensibles situées au Nord de la zone. Le diagnostic environnemental n'a mis en évidence aucun enjeu sur ce secteur devenu progressivement une friche de faible valeur écologique.</p>

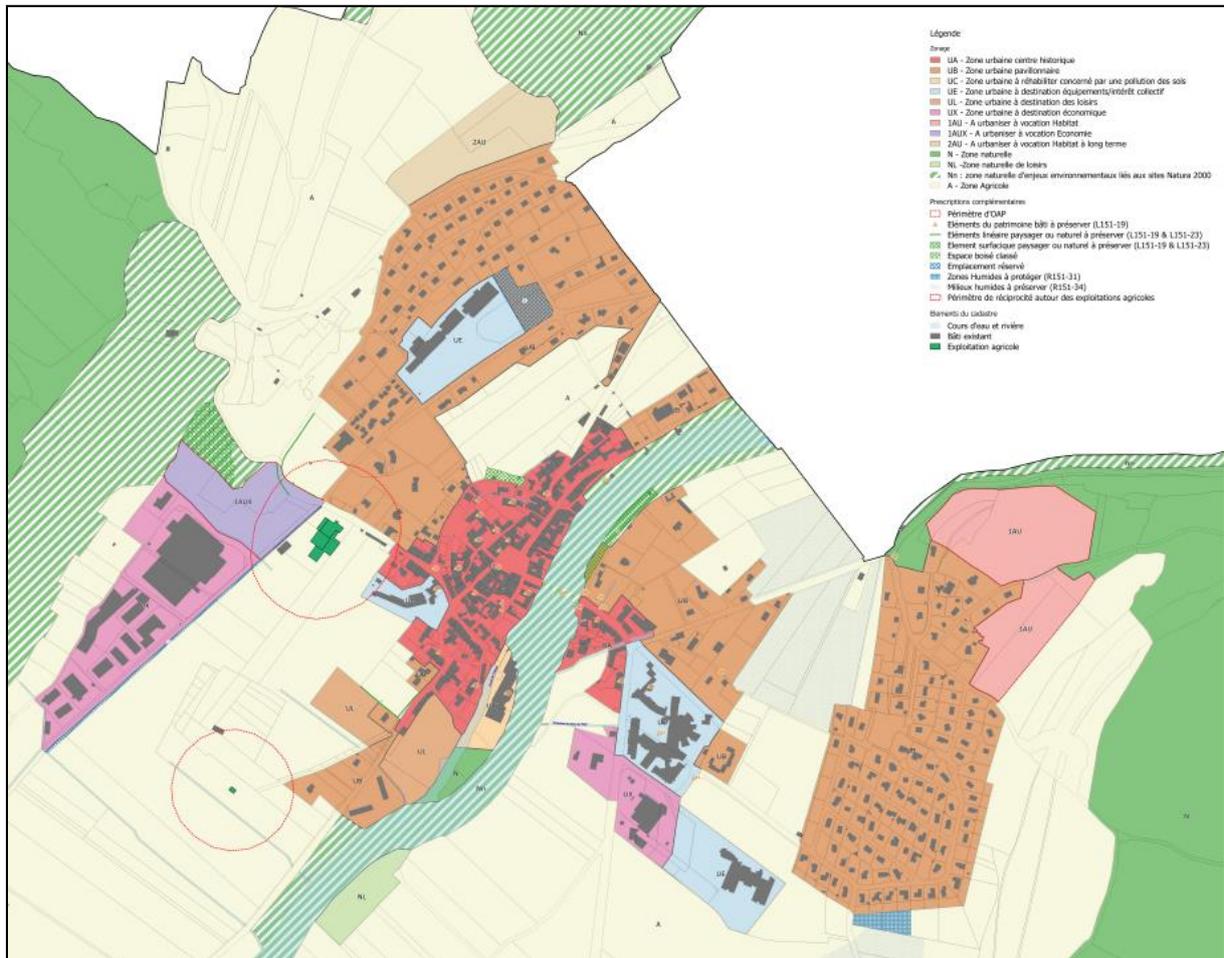
## VI. MODIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES

Les dispositions règlementaires du PLU traduites dans le règlement écrit et les documents graphiques ont été élaborées, d'une part, pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD, d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupations du sol sur le territoire intercommunal.

L'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation.

## 6.1. Les zones urbaines (U)



*Les zones urbaines de la commune de Quingey – Plan de zonage*

La délimitation des zones urbaines repose sur deux critères alternatifs.

Peuvent être classés en zone urbaine :

- ✓ Les secteurs déjà urbanisés de la commune (une zone déjà urbanisée est une zone disposant a priori des équipements suffisants),
- ✓ Les secteurs qui ne sont pas encore urbanisés mais qui disposent des équipements publics suffisants pour admettre des constructions.

**Le PLU de Quingey délimite 6 zones urbaines :**

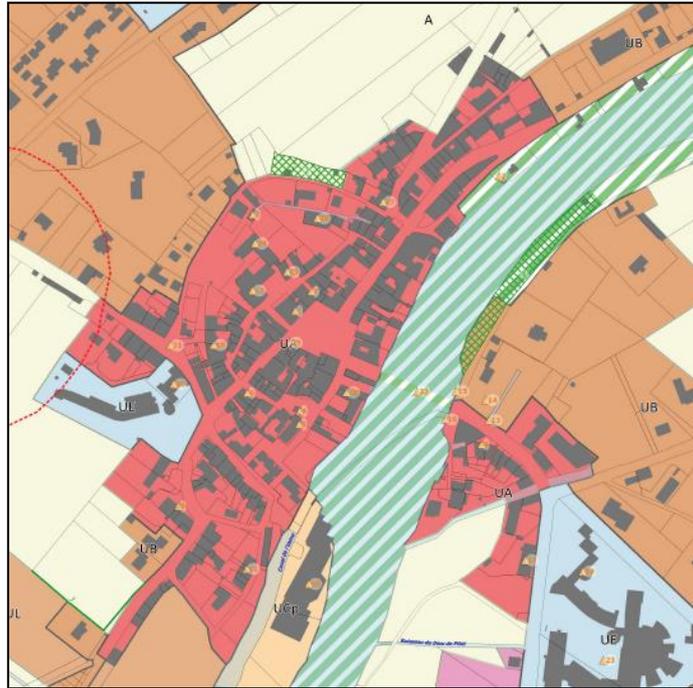
- **UA :** La zone correspond au centre-bourg de la commune. Il s'agit d'un habitat souvent ancien, plus dense et accueillant des bâtis remarquables et des éléments patrimoniaux. Cette zone accueille également une mixité des fonctions (équipements, services et commerces).

- **UB** : La zone correspond aux extensions de l'urbanisation les plus récentes, notamment sous la forme d'habitat individuel peu dense.
- **UCp** : La zone UCp se trouve sur une presqu'île. C'est une zone urbaine à vocation d'équipements et de bureaux. Cette zone est concernée par la pollution des sols.
- **UE** : La zone Ue correspond à une zone d'intérêt public (équipement).
- **UL** : La zone Ul est à destination des loisirs.
- **UX** : La zone Ux correspond à une zone d'activité économique.

L'ensemble des zones urbaines représentent environ 73,11 ha, soit environ **8,50% du territoire communale**.

## La zone UA

Superficie : 10, 10 hectares



*Extrait du plan de zonage de la zone Ua (centre bourg)*

### Occupations et utilisations du sol

Les zones UA correspondent au centre ancien de la commune de Quingey et sont situées de part et d'autre de la rivière. Ces zones sont à dominante résidentielle. Il s'agit d'un habitat souvent ancien et dense. Elles accueillent également une mixité des fonctions (commerces et activités de services, etc.) ainsi que plusieurs bâtiments caractéristiques de l'architecture comtoise traditionnelle et des éléments patrimoniaux (matérialisés par des triangles sur le plan de zonage : tours, portes fortifiée, etc.).

La zone **UA** traduit la volonté de :

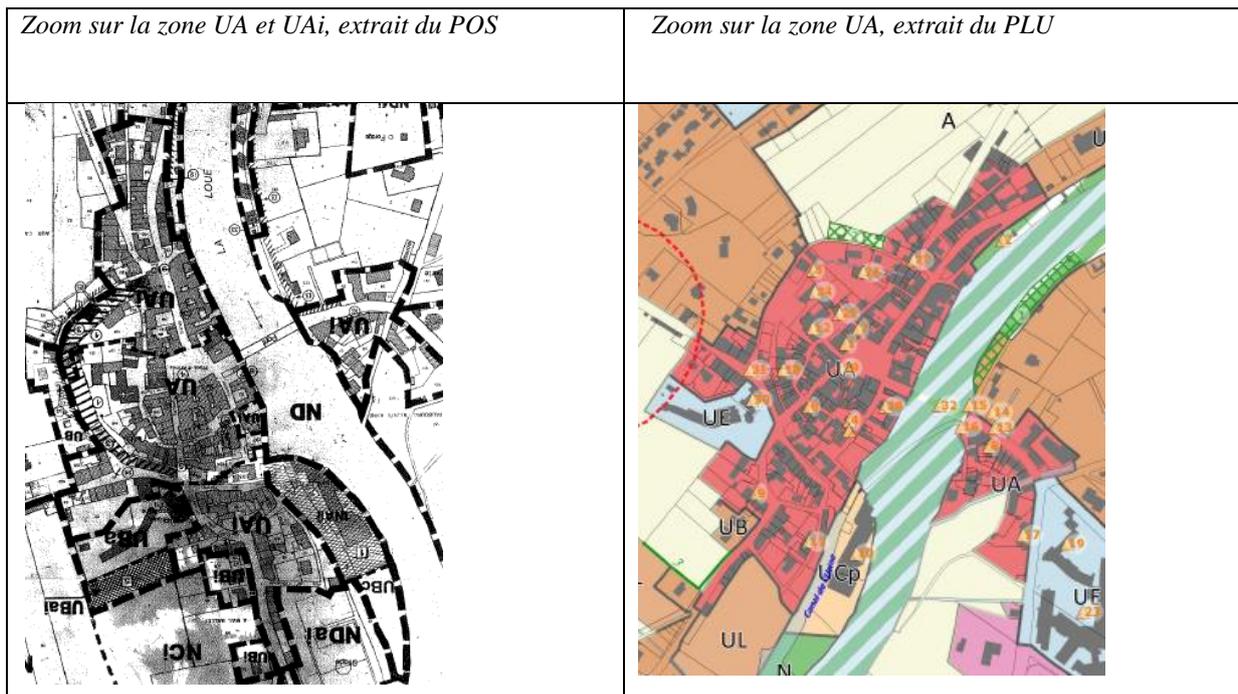
- Préserver les caractéristiques architecturales, patrimoniales, urbaines et paysagères du centre-bourg à travers des règles sur l'implantation des constructions, les caractéristiques des toitures et des façades, le traitement des abords, etc.
- Affirmer le caractère urbain et dense en privilégiant une implantation à l'alignement en cas d'ordre continu existant et une emprise au sol importante.
- Favoriser la mixité fonctionnelle au cœur de la commune tout en garantissant un équilibre entre l'habitat et les activités commerciales ou artisanales. Ainsi, les règles d'occupation et d'utilisation des sols interdisent les destinations qui n'ont pas leur place dans le tissu urbain (industrie, entrepôts...) ou qui auraient leur place ailleurs sur la commune (restauration, campings, hôtels...)

Les règles associées à la zone UA permettent l'évolution progressive et diversifiée de ces espaces centrales, tout en conservant l'aspect traditionnel du bourg. A ce titre, les constructions doivent veiller au respect de la trame urbaine et architecturale notamment au regard du caractère patrimoniale de la zone.

### Évolutions notables par rapport à l'ancien POS

Dans l'ancien document d'urbanisme le périmètre de la zone UA était également situé de part et d'autre de la rivière « La Loue » et correspondait au centre ancien de la commune. Elle contenait un sous-secteur UA*i* qui englobait tous les terrains exposés à des risques d'inondation et donc soumis à des prescriptions particulières. Ces derniers se situaient en rive droite de la rivière ainsi qu'au Sud et au Nord de l'ancien périmètre.

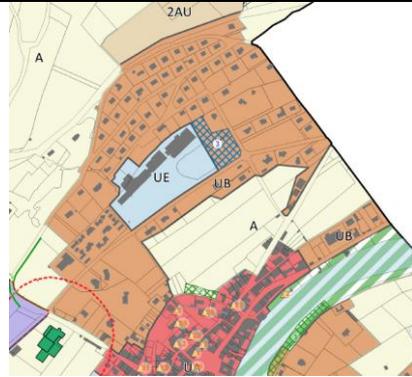
Dans le nouveau document, la zone UA englobe tous les terrains anciennement classés sous la mention UA et UA*i*, sans faire de distinction particulière. Ce regroupement est moins restrictif et permet l'évolution des constructions, en s'affranchissant des prescriptions particulières. **La suppression du sous-secteur « i » s'explique par l'entrée en vigueur du PPRi dont les prescriptions s'imposent de fait au PLU.**



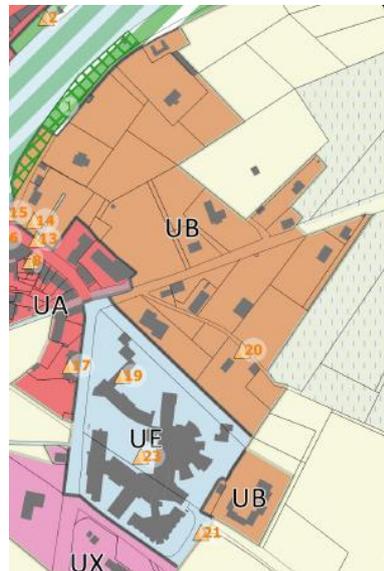
## La zone UB

Superficie : 42, 62 hectares

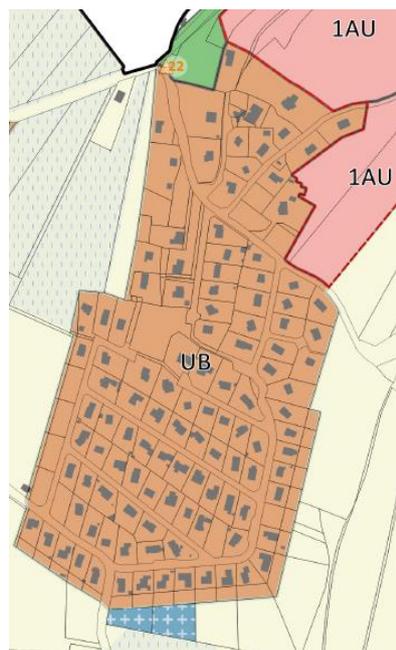
### Les différents secteurs de la zone UB



Zone située au Nord de la commune



Zone située au centre de la commune



Zone située à l'Est

## Occupations et utilisation du sol

La zone correspond aux extensions de l'urbanisation les plus récentes, notamment sous la forme d'habitat individuel peu dense. Elles sont situées à proximité du centre ancien de la commune.

La zone **UB** traduit la volonté de :

- Encourager la mixité fonctionnelle dans ces quartiers entièrement dédiés à l'habitat. Ainsi les règles d'occupation et d'utilisation des sols permettent l'implantation d'activités commerciales et artisanales, ainsi que des bureaux, tout en limitant leur superficie par rapport à la zone Ua. Les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat (entrepôts, industries) sont proscrites.
- Préserver le cadre de vie de ces secteurs en prescrivant une part relativement élevée d'espaces libres de toute construction pour chaque projet d'aménagement et des emprises aux sols limitées, quoique supérieures aux emprises aux sol constatées pour les constructions existantes.

## Évolutions notables par rapport à l'ancien POS

Les zones UB du nouveau document d'urbanisme correspondaient aux zones UB et UC de l'ancien POS. Les secteurs UB correspondaient à des zones situées à proximité du centre ancien de la commune et qui comportaient une urbanisation dense ou destinée à être densifier. Alors que la zone UC correspondait à une zone d'habitat discontinu aéré, correspondant aux zones d'extension récentes du village.

Avec le nouveau document d'urbanisme, ces deux zones ont fusionné pour former la zone UB. En effet, la zone UC n'était plus pertinente dans le sens où l'urbanisation s'étant accélérée et densifiée ces dernières années, l'habitat n'était plus assez dispersée pour motiver le maintien d'une zone UC, caractérisée par de l'habitat lâche.



## La zone UCp

Superficie UCp : 0,97 hectares



*La zone UCp – extrait du plan de zonage*

### Occupations et utilisations des sols

La zone UCp se trouve sur une presqu'île. Il s'agit d'une zone concernée par la pollution des sols. Elle n'a pas pour vocation à accueillir de l'habitat, ni des activités de type services ou commerces.

Les règles concernant cette zone sont strictes puisque toutes occupations, constructions et installations sont interdites, sauf si celles qui sont nécessaire à la dépollution des sols.

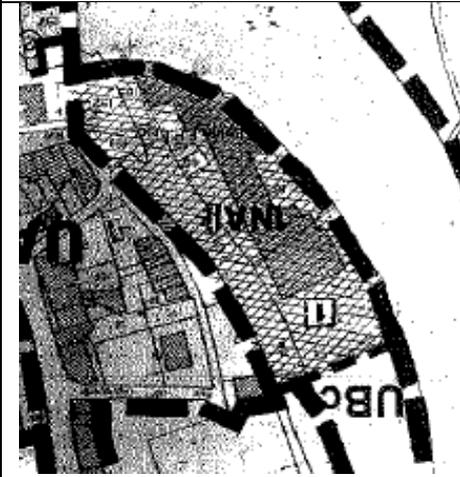
### Évolutions notables par rapport à l'ancien POS

Dans l'ancien document d'urbanisme, la zone INAli était une zone naturelle qui pouvait être destinée à l'urbanisation à moyen ou long terme. Elle était destinée à des aménagements publics de loisirs. Ce secteur était soumis à des risques d'inondation. Les bâtiments en place devaient être destinés à être démolis.

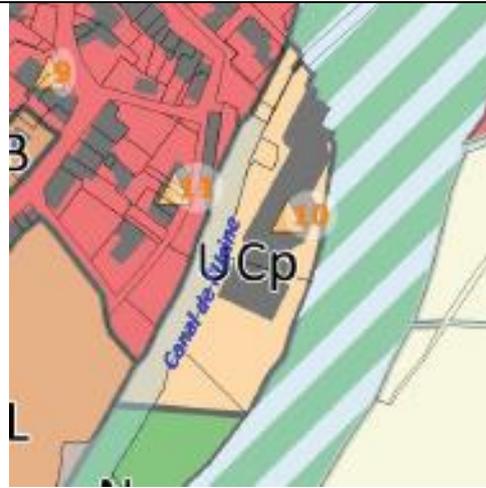
Le nouveau PLU a créé une zone spécifique car une étude relative à la pollution des sols à montré qu'ils étaient pollués. Dans le nouveau règlement, toutes les constructions sont interdites, sauf celles qui sont nécessaire à la dépollution des sols et au PPRi. De plus, elle se trouve dans la zone rouge du PPRi ce qui rend la zone inconstructible.

Son emprise n'a pas été modifiée entre l'ancien et le nouveau document.

*Zoom INAli, extrait du POS*



*Zoom sur la zone UCp, extrait du PLU*



## La zone UE

Superficie : 8,45 hectare



*La zone UE – Plan de zonage*

### Occupations et utilisations du sol

La zone Ue correspond à une zone d'intérêt public (maison de retraite, collège, etc.).

La zone Ue traduit la volonté :

- Encadrer les équipements autorisés sur les zones prévues à cet effet. Aussi, toutes activités commerciale ou artisanale est proscrite sur la zone
- Regrouper les équipements existants dans la commune

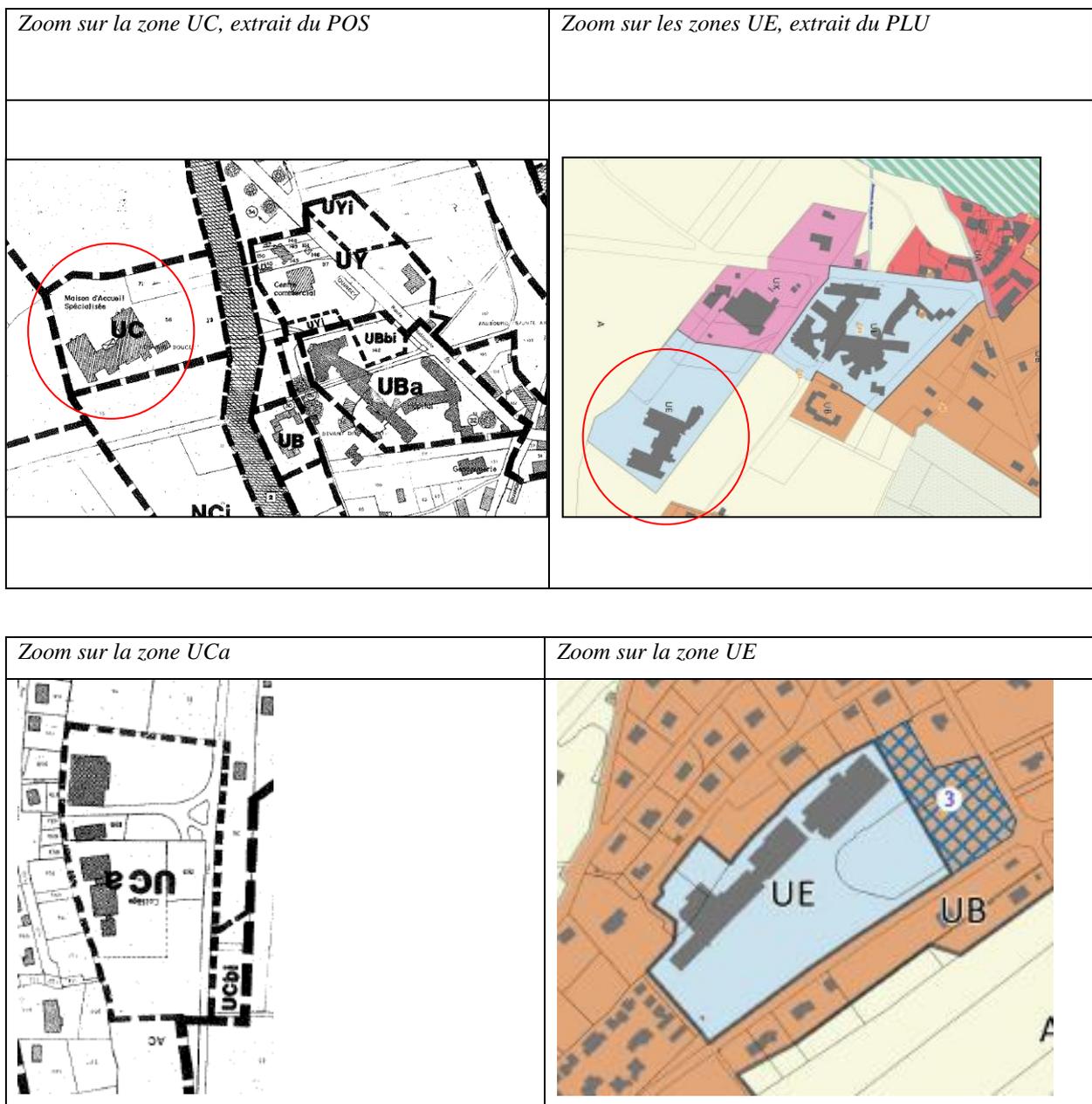
## Évolutions notables par rapport à l'ancien POS

Ce secteur n'existait pas dans l'ancien POS.

Dans l'ancien document d'urbanisme les secteurs d'équipements étaient englobés au sein des zones urbaines et notamment UC et UB (voire UBa ou UCa). Le sous-secteur UBa servait notamment d'assiette foncière d'une part à l'hôpital et d'autre part au groupe scolaire. Certains d'entre eux ont été réalisés et ne font plus l'objet de d'assiette foncière.

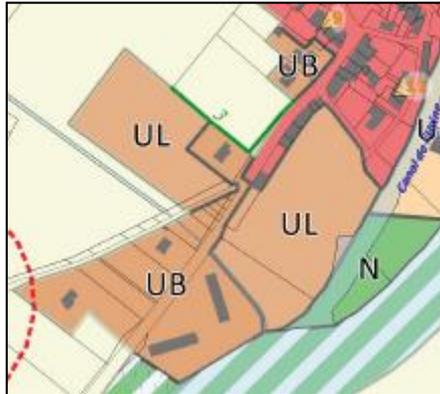
Dans une logique de cohérence et d'affichage, une zone UE dédiée a été privilégiée au sein du nouveau zonage. Elle correspond à une zone d'intérêt public qui accueille la maison de retraite, collège, etc.

Cette zone a évolué dans son périmètre et sa destination.



## La zone UL

Superficie UL : 2, 32 hectares



*Extrait du plan de zonage de la zone UL*

### Occupations et utilisations des sols

La zone UL est à destination d'équipements et activités liés aux sports et aux loisirs.

Les règles stipulent que la zone ne peut recevoir que des installations compatibles avec les activités sportives, de loisirs, de plein air, ainsi que des installations liées aux activités culturelles ou éducatives.

La zone UL traduit la volonté de permettre le développement d'une offre de loisirs et de sport située au bord de la Loue, à proximité direct avec le centre-bourg.

### Évolutions notables par rapport à l'ancien POS

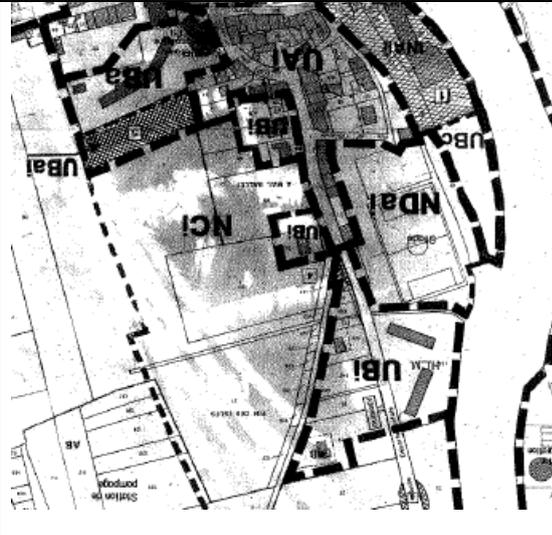
La zone UL n'existait pas dans l'ancien POS.

Dans l'ancien règlement les deux zones UL étaient zonées différemment :

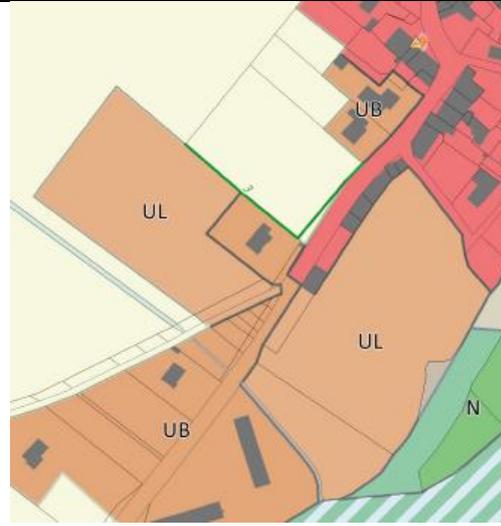
- Une première zone UL était zonée en NDai (sous-secteur de la zone ND). Les secteurs NDai correspondaient à des terrains inondables sur lesquels étaient implantés des équipements communaux (terrain de camping, stade).
- La seconde zone UL était zonée en NCi qui correspondait à des terres exposés à des risques d'inondation.

Dans le PLU, la zone UL correspond toujours à une zone d'équipements et d'activités liés aux sports et aux loisirs. Son périmètre a néanmoins évolué. Le choix d'un zonage urbain (U) a été privilégié au regard de la trame urbaine dans laquelle s'insère ce secteur (situé à proximité de la zone UA).

Zoom sur la zone NDai, extrait du POS



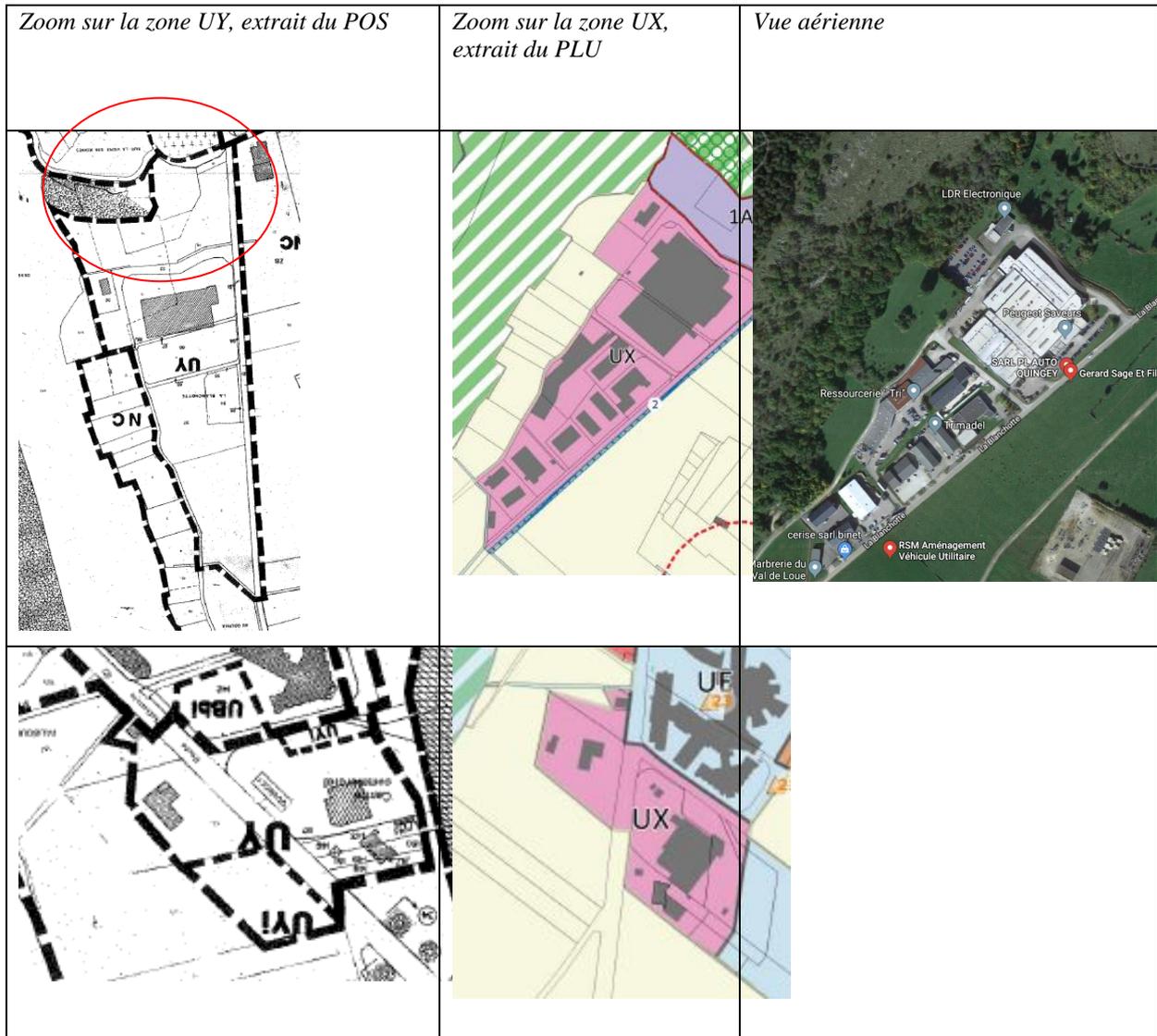
Zoom sur la zone UL, extrait du PLU





Sur le plus grand tènement classé en zone artisanale (La Blanchotte), la partie la plus au Nord a été déclassé au profit de la zone 1AUx. Le nouveau document a fait le choix de déclasser cette partie du tènement car il n'est toujours pas été aménagé.

Par conséquent, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été réalisée afin d'être en cohérent avec la zone et les alentours (limitrophe d'un espace boisé classé et situé proche du centre). Des prescriptions paysagères strictes ont été inscrites.



## 6.2. Les zones à urbaniser (AU)

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

Le projet de PLU s'inscrit dans une logique de compatibilité avec les principes réglementaires favorisant une densification et une moindre consommation des espaces.

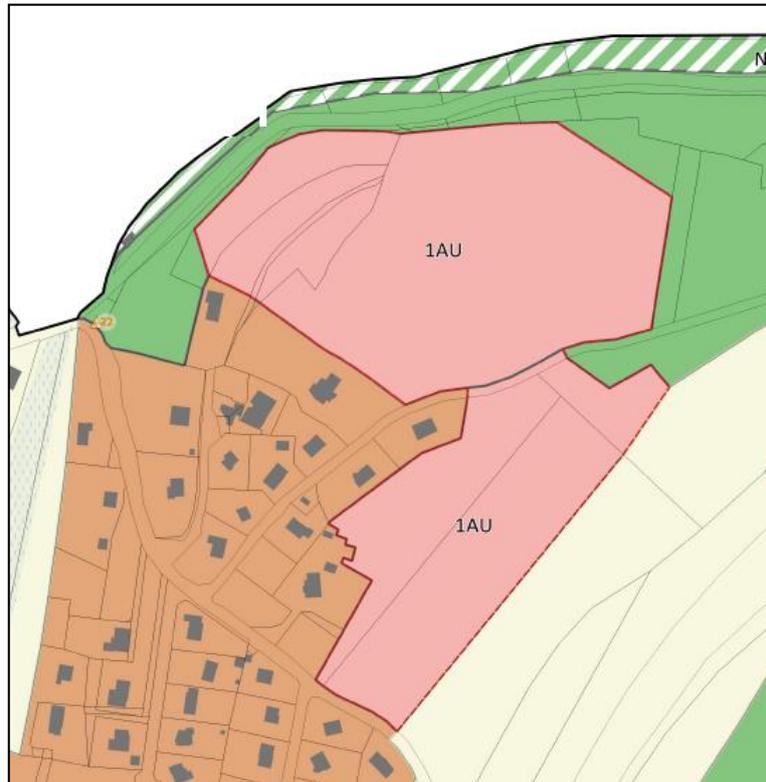
### Le PLU de Quingey délimite 3 zones à urbaniser :

- **1AU** : La zone correspond 1AU à une zone d'urbanisation à court terme, dédiée aux fonctions résidentielles.
- **2AU** : La zone 2AU correspond à une zone d'urbanisation à long terme soumise à modification préalable du PLU avant l'ouverture.
- **1AUx** : La zone 1AUx correspond à une zone d'extension à court-moyen terme à vocation d'activités économiques (artisanales, industrielles, etc.)

Les zones d'extension représentent environ soit 11,09 hectares, soit environ **1,29% du territoire communale.**

## La zone 1AU

Superficie : 5,86 hectares



*La zone 1AU – plan de zonage*

### Occupations et utilisations du sol

La zone 1AU correspond à une zone d'extension à court terme. La zone est dédiée aux fonctions résidentielles.

Elle fait néanmoins l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définit les premiers principes d'aménagement et rappelle que la zone aura vocation à accueillir une offre artisanale et non commerciale.

Cf. Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 à vocation d'habitat.

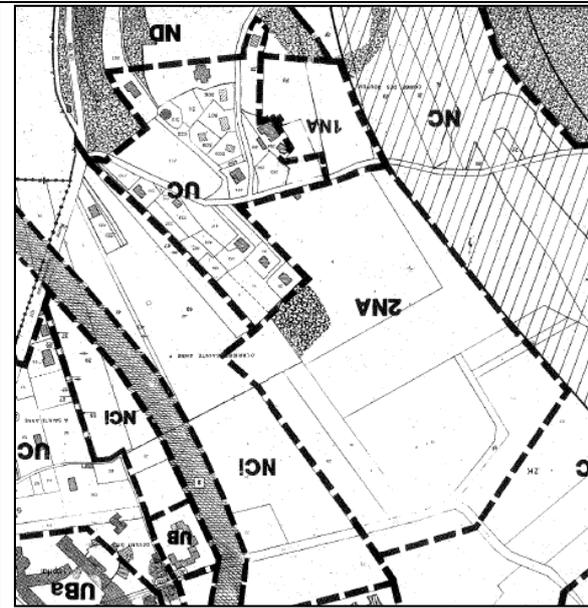
### Evolutions notables par rapport à l'ancien POS

Les actuelles zones 1AU correspondaient aux zones 1NA et ND du POS.

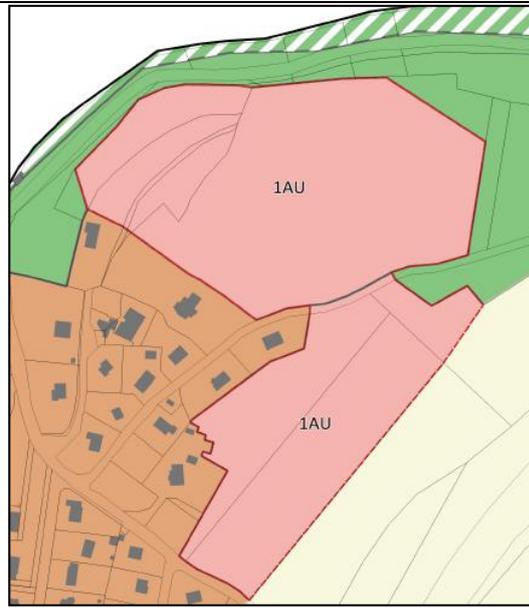
La zone d'extension prévue (2NA) est aujourd'hui complètement urbanisée. Les deux tènements viennent donc répondre au besoin d'extension de la commune. Les futurs aménagements devront respecter l'OAP n°1 qui fixe les conditions de l'aménagement (densité de 15 log/ha, hauteur fixée à R+2 et R+3, assurer une transition paysagère, etc.).

Par ailleurs, des zones d'extension ont été déclassées dans le nouveau document au regard des enjeux de risques et environnementaux. Ces zones ont été basculées au profit des zones A ou N.

Zoom sur les zones 1NA et ND, extrait du POS



Zoom sur les zones 1AU, extrait du PLU



## La zone 2AU

Superficie : 2,68 hectares



*Extrait de la zone 2AU*

### Occupations et utilisations du sol

La zone 2AU correspond à la zone d'extension à long terme. La zone est dédiée aux fonctions résidentielles.

Son ouverture à l'urbanisation étant conditionnée à une modification du PLU qui devra préciser les conditions de son aménagement.

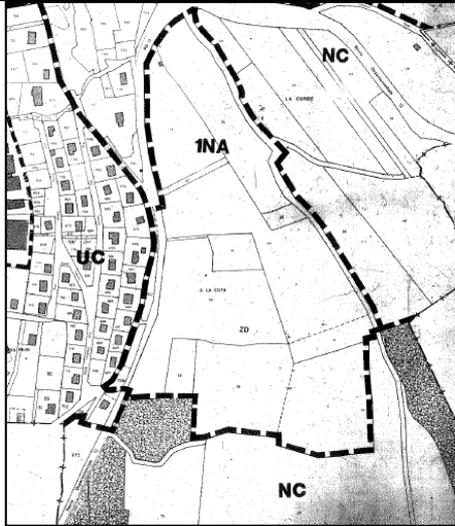
### Evolutions notables par rapport à l'ancien POS

Dans le précédent document d'urbanisme, la zone 2AU était classée en INA. Dans l'ancien règlement cette zone naturelle pouvait être destinée à l'urbanisation à moyen ou long terme. L'urbanisation ne pouvait se faire qu'après modification ou révision du POS ou par la création d'une ZAC.

Le nouveau PLU a déclassé une grande majorité du tènement, au profit de la zone agricole. Son périmètre a été réduit afin de ne pas porter atteinte aux zones naturelles et agricoles adjacentes. Seule une petite partie est restée classée en 2AU.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification préalable du PLU ainsi que par la présence d'équipements tels que des voies et réseaux primaires, etc.

*Zoom sur la zone INA, extrait du POS*



*Zoom sur le déclassement de la zone 2AU, extrait du PLU*



## La zone 1AUx

Superficie : 2,55 hectares



*La zone 1AUx – plan de zonage*

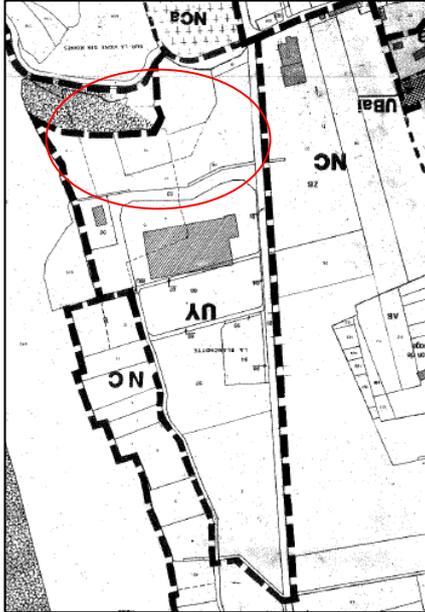
### Occupations et utilisations du sol

La zone 1AUx correspond à la zone d'extension à moyen terme. La zone est à vocation économique. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°2) qui définit les premiers principes d'aménagement.

### Evolutions notables par rapport à l'ancien POS

Il n'existait pas de zone d'extension à dominante économique dans l'ancien document d'urbanisme, la zone 1AUx a été créée à l'occasion de l'élaboration du PLU. Dans le précédent document, elle était entièrement classée en UY, sans distinction spécifique. Au vu de l'urbanisation au sein de la zone, il s'agit de faire évoluer la zone en encadrant son futur développement.

Zoom sur la zone UY, extrait du POS



Zoom sur la zone 1AUx, extrait du PLU



### 6.3. Les zones agricoles (A)

Les zones naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol et du sous-sol sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricoles, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Plus globalement, ces espaces contribuent à assurer l'équilibre indispensable entre l'aménagement et la protection des espaces naturels du territoire communal prescrit par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme.

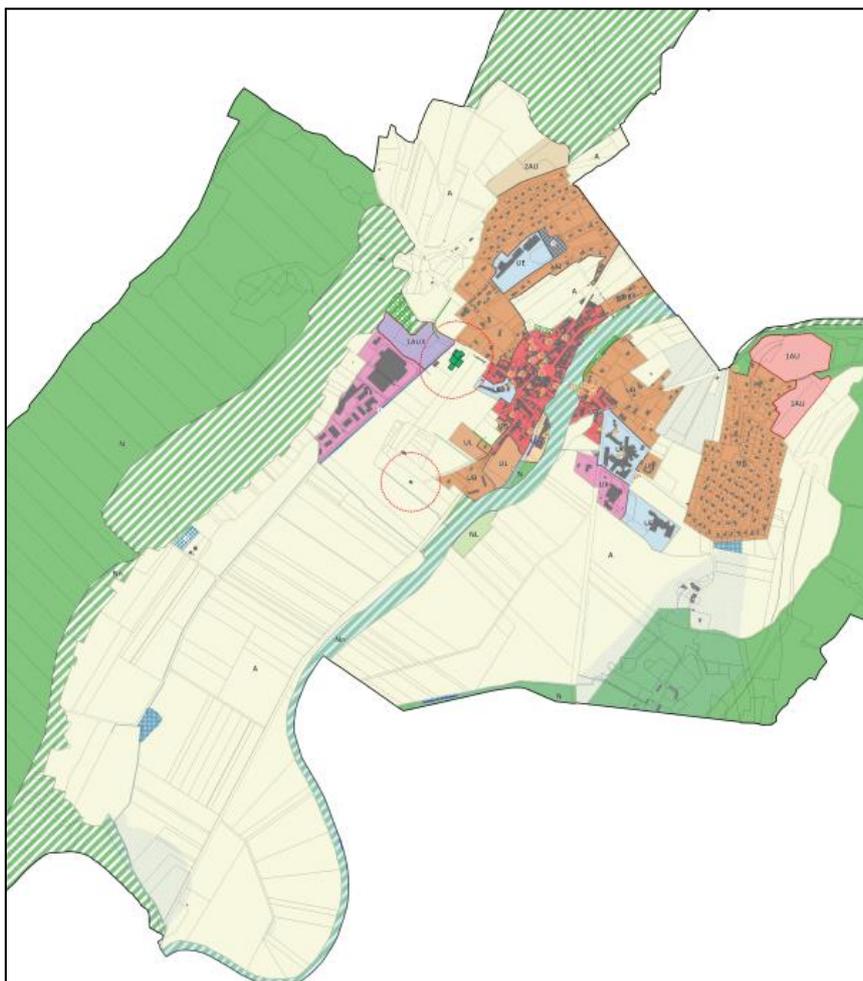
#### **Le PLU de Quingey délimite une zone agricole :**

**A :** Il s'agit d'une zone dans laquelle sont classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole représente environ 300,73 hectares, soit **environ 34,95% du territoire communale.**

## La zone A

Superficie : 300, 73 hectares



*Extrait de la zone agricole – plan de zonage*

### Occupations et utilisations du sol

Il s'agit d'une zone dans laquelle sont classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A traduit la volonté de :

- Identifier les terrains agricoles pertinents pour le développement des exploitations agricoles existantes et l'accueil de nouveaux établissements ;
- Fixer les règles permettant l'évolution des constructions à usage d'habitation désormais classé en zone agricole.

Il s'agit d'une 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, à l'intérieur de laquelle, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

### Évolutions notables par rapport à l'ancien PLU

Le périmètre de la zone agricole a été modifié entre l'ancien et le nouveau document d'urbanisme. Le zonage A qui remplace le zonage NC concerne une grande partie du territoire. Sont notamment concernés les secteurs de forte valeur agronomique.

Si certains secteurs jugés agricoles (PAC) ont été déclassés au profit de la zone naturelle compte tenu des enjeux environnementaux (Nn), une grande majorité pourtant concerné par le site N2000 a été maintenue en zone A compte tenu de l'activité dominante. Il s'agit en particulier des terres de fond de vallée, où le potentiel est le plus important.

#### *Les extensions et les annexes*

L'évolution majeure de la zone A porte sur les règles de constructibilité des habitations existantes.

Avant la loi ALUR, les seules constructions possibles dans les zones agricoles, naturelles et forestières étaient les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière en zones N) et les équipements collectifs ou à des services publics.

Les extensions des bâtiments existants étaient donc interdites sauf lorsque celles-ci étaient nécessaires à une exploitation agricole ou forestière, ou à un équipement collectif ou de service public.

La loi d'avenir pour l'agriculture, tout en maintenant le caractère exceptionnel du recours aux STECAL introduit par ALUR, apporte une certaine souplesse aux règles de constructibilité. Désormais, tous les bâtiments existants à usage d'habitation situés en zone A ou N, qu'ils soient remarquables ou non, peuvent faire l'objet d'une extension.

Les extensions et les annexes sont autorisées en zone A :

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Dans les limites posées par le règlement concernant leur hauteur, leurs conditions d'implantation, leur densité et leur qualité architecturale.

## 6.4. Les zones naturelles (N)

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; Il s'agit donc des terrains les plus sensibles d'un point de vue environnemental,
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels. Ils ne disposent pas d'une sensibilité écologique ou paysagère évidente mais la commune décide de ne pas y admettre de nouvelles constructions, ou de façon limitée.

Plus globalement, ces espaces contribuent à assurer l'équilibre indispensable entre l'aménagement et la protection des espaces naturels du territoire communal prescrit par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme.

Le PLU de Quingey délimite une zone naturelle :

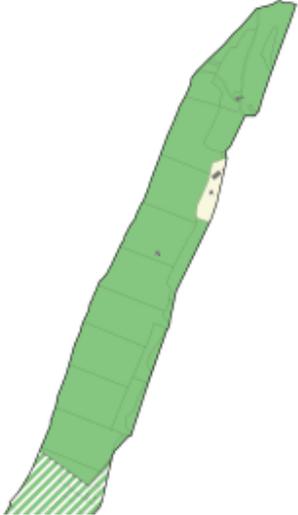
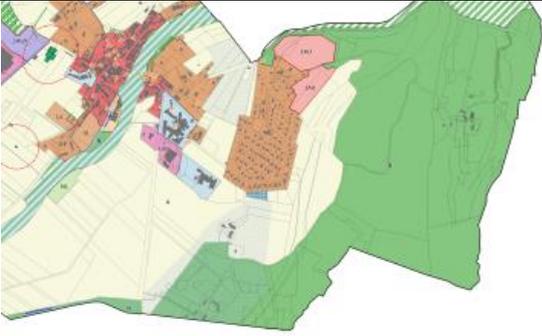
- **N** : La zone N correspond aux zones naturelles et forestières de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. On distingue deux sous secteurs :
  - o **Nl** : La zone Nl correspond à un espace naturel à vocation de loisir (circuit de roller, etc.).
  - o **Nn** : La zone Nn correspond des secteurs environnementaux jugés soit particulièrement sensibles (pelouses sèches) ou dont la protection semblait la plus cohérente avec les enjeux agricoles et urbains.

Elles contiennent notamment la plupart des ensembles boisés ainsi que les cours d'eau et leurs abords.

La zone naturelle représente environ 475.65, **soit environ 55,27% pour la zone naturelle**. C'est la zone la plus vaste du territoire communale.

**La zone N**

Superficie : 307,55 hectares

Extrait de la zone N sur le plan de zonage	Situation dans la commune
	<p>Secteur situé à l'extrême Nord</p>
	<p>Secteur situé à l'Ouest</p>
	<p>Secteur situé à l'Est</p>

## Occupations et utilisations du sol

La zone **N** correspond aux zones naturelles et forestières de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone **N** traduit la volonté de :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; Il s'agit donc des terrains les plus sensibles d'un point de vue environnemental,
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels. Ils ne disposent pas d'une sensibilité écologique ou paysagère évidente mais la commune décide de ne pas y admettre de nouvelles constructions, ou de façon limitée.

On distingue deux sous-secteurs :

- Un sous secteur **Nl** qui correspond à une zone de sport et de loisirs de type circuit court pour roller et skate park ;
- Un sous secteur **Nn** dans lesquels seuls les extensions des constructions existantes et leurs annexes sont autorisés au regard des enjeux environnementaux.

Au sein de la zone **N** se trouve des habitations. Ces dernières peuvent évoluer mais de manière assez limitée : la surface maximum autorisée des extensions est fixée à 20%, etc.

## Evolutions notables par rapport à l'ancien POS

Dans l'ancien document d'urbanisme, la zone naturelle était constituée de 3 sous-secteurs : **NB**, **NC** et **ND**. Le périmètre des zones naturelles a été profondément modifié entre l'ancien document d'urbanisme et le nouveau PLU. La sous sectorisation a contribué à protéger l'environnement et le paysage de Quingey.

Dans le nouveau document d'urbanisme, il existe deux sous secteurs spécifiques. Le secteur **N** est moins restrictif que le sous secteur **Nn** (zone naturelle qui concentre de forts enjeux environnementaux).

Dans la mesure où elle est concernée par les risques d'inondation et pour protéger l'environnement naturel, la constructibilité au sein du tènement est fortement encadrée : les extensions sont autorisées sous-condition, etc.

*Les extensions et les annexes*

L'évolution majeure de la zone N porte sur les règles de constructibilité des habitations existantes.

Avant la loi ALUR, les seules constructions possibles dans les zones agricoles, naturelles et forestières étaient les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière (et agricole en zones A) et les équipements collectifs ou à des services publics.

Les extensions des bâtiments existants étaient donc interdites sauf lorsque celles-ci étaient nécessaires à une exploitation forestière ou agricole, ou à un équipement collectif ou de service public.

La loi d'avenir pour l'agriculture, tout en maintenant le caractère exceptionnel du recours aux STECAL introduit par ALUR, apporte une certaine souplesse aux règles de constructibilité. Désormais, tous les bâtiments existants à usage d'habitation situés en zone N ou A, qu'ils soient remarquables ou non, peuvent faire l'objet d'une extension.

Les extensions et les annexes sont autorisées en zone N :

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité forestière ou la qualité paysagère du site ;
- Dans les limites posées par le règlement concernant leur hauteur, leurs conditions d'implantation, leur densité et leur qualité architecturale.

## La zone NI

Superficie : 1,08 hectares



*Zone NL – plan de zonage*

### Occupations et utilisations du sol

Le sous secteur **NI** correspond à une zone de sport et de loisirs de type circuit court pour située en bordure de la rivière « La Loue ». La zone bénéficie déjà d'un chemin d'accès et constitue une ancienne zone de peupleraie aujourd'hui en friche et accueillant quelques constructions d'équipement.

La zone traduit la volonté d'identifier des sites accueillant des activités de sport et de loisirs et qui devra répondre aux exigences du PPRi notamment en termes d'usage des matériaux.

### Evolutions notables par rapport à l'ancien POS

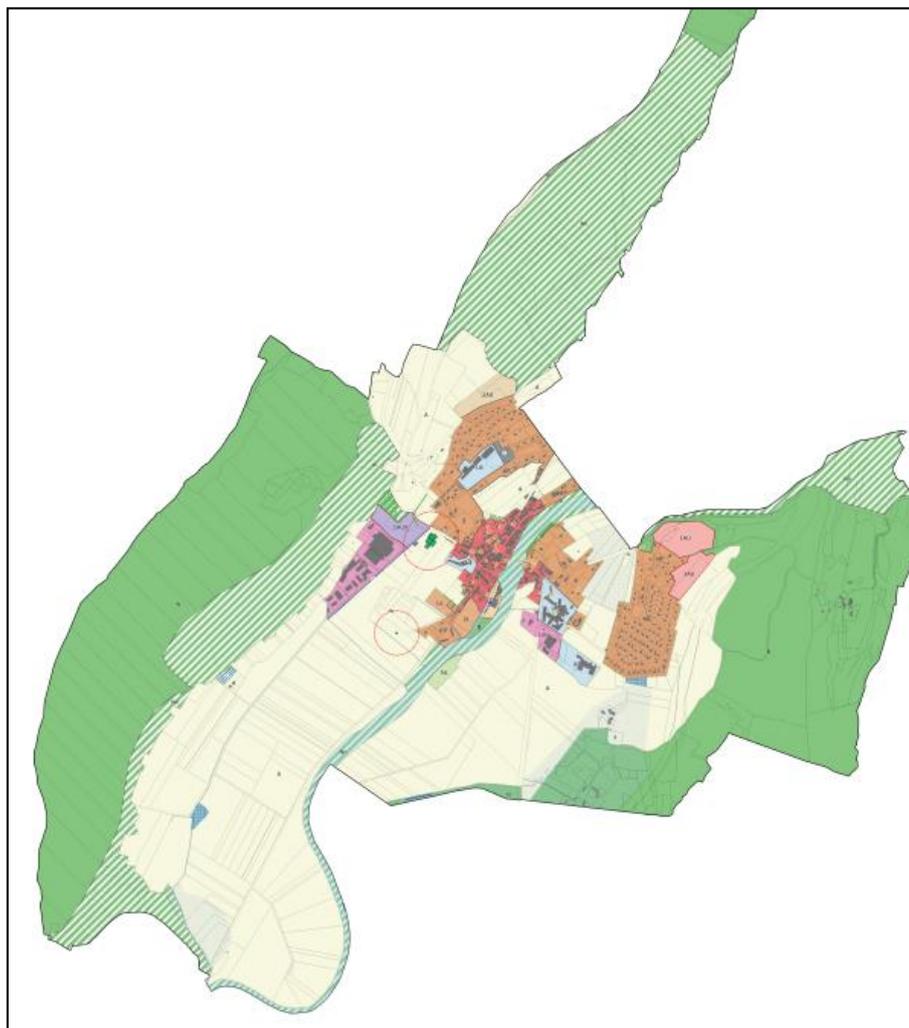
Dans l'ancien POS aucune zone spécifique n'existait. Elle était classée en NCI, et accueillait l'ancienne station d'épuration de la commune.

Dans le nouveau document, cette zone correspond à une zone de sport et de loisirs de type circuit court pour roller et skate-park. Elle est soumise au risque inondation.

<i>Zoom sur la zone NCi, extrait du POS</i>	<i>Zoom sur la couche Nl, extrait du PLU</i>
 Extrait du POS montrant la zone NCi. La zone est délimitée par une ligne noire en pointillés et est encadrée par un rectangle rouge. Le code 'NCi' est visible en haut à droite de l'extrait. Des parcelles et des limites sont également indiquées.	 Extrait du PLU montrant la couche Nl. La zone est représentée par une couleur verte unie et est délimitée par une ligne noire. Elle est adjacente à une zone à rayures verticales vertes et bleues. Le code 'NL' est visible au centre de la zone verte.

## La zone Nn

Superficie : 167,02 hectares



*Zone Nn – plan de zonage*

### Occupations et utilisations du sol

Le sous-secteur **Nn** est une zone naturelle d'enjeux environnementaux forts liés aux sites Natura 2000.

La zone Nn traduit la volonté de :

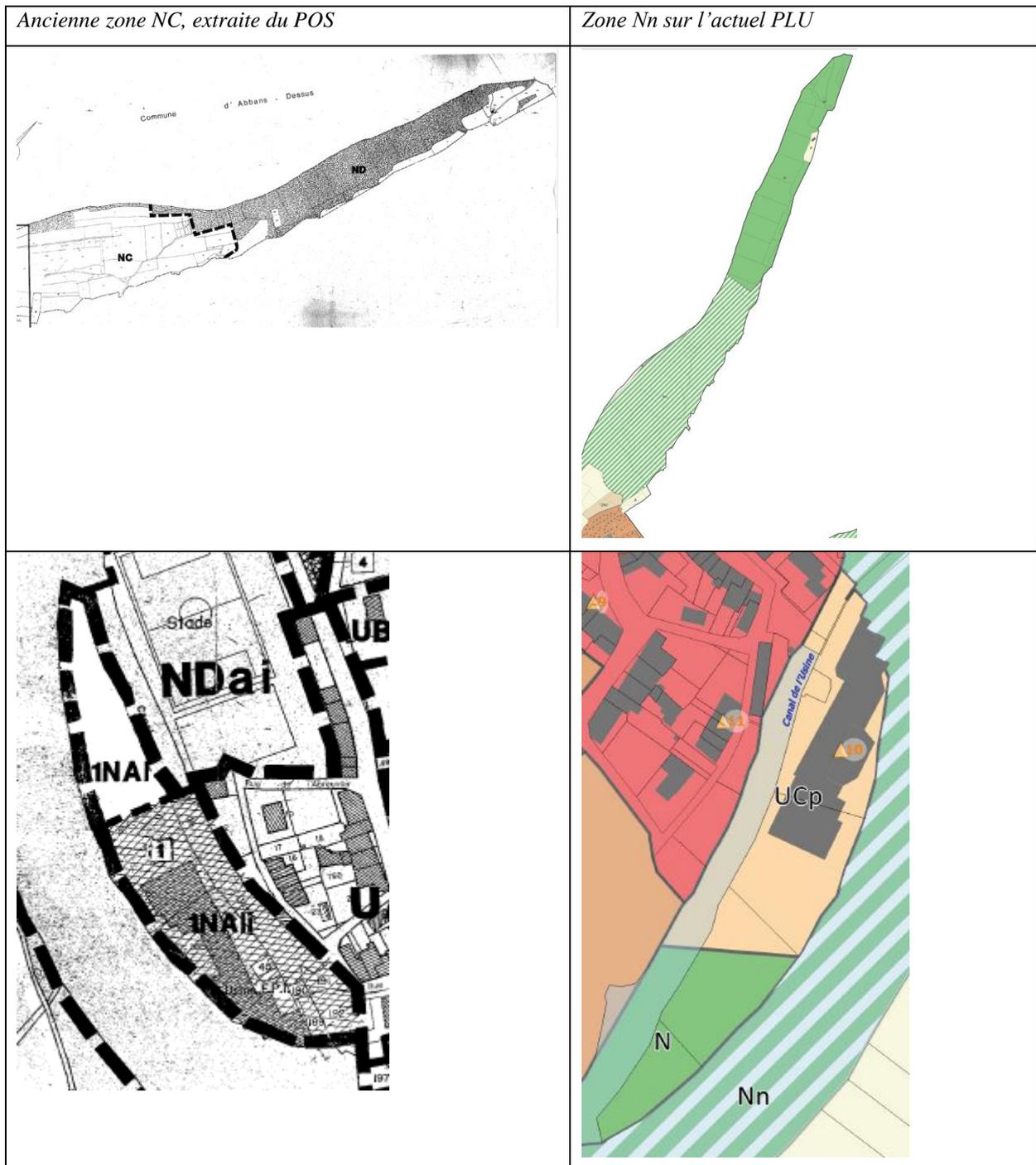
- Retranscrire les réservoirs de biodiversité (trame verte et bleue, etc.)
- Participer à sa valorisation
- Fixe des règles strictes permettant de limiter la constructibilité.

La rivière Loue est comprise dans l'intégralité de la zone Nn ainsi que les secteurs N2000 jugés les plus sensibles (pelouses sèches).

Le règlement de cette zone est très prescriptif car sont admis seuls les aménagements en lien avec la valorisation de la continuité écologique ainsi que les annexes et l'agrandissement sous condition plus restrictive qu'en zone N.

### Evolutions notables par rapport à l'ancien POS

Le secteur Nn correspondait au zonage Nc qui protégeait les parties du territoire affectées aux exploitations des richesses naturelles. Une partie des zones Nn bénéficiaient d'un zonage Nc et l'autre d'un zonage INAi, qui correspondait à un secteur destiné à des aménagements publics de loisirs.



## 6.5. Bilan des surfaces

Le tableau ci-dessous décrit les surfaces du nouveau document d'urbanisme.

Zone	Surface (en ha)
<b>UA</b>	10, 10
<b>UB</b>	42, 62
<b>UE</b>	8,45
<b>UX</b>	8,65
<b>UCp</b>	0,97
<b>UL</b>	2, 32
<b>Sous total</b>	<b>73,11</b>
<b>1AU</b>	5,86
<b>2AU</b>	2,68
<b>1AUX</b>	2,55
<b>Sous total</b>	<b>11.09</b>
<b>A</b>	300, 73
<b>N</b>	307,55
<b>NI</b>	1,08
<b>Nn</b>	167,02
<b>Sous total</b>	<b>475.65</b>

**TOTAL**

**860,58 hectares**

- **Soit environ 8.50% pour la zone urbaine**
- **Soit environ 1,29% pour zone à urbaniser**
- **Soit environ 34,95% pour la zone agricole**
- **Soit environ 55,27% pour la zone naturelle**

## VII. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT ECRIT ET METTRE EN ŒUVRE LE PADD

### 7.1. Les grands objectifs poursuivis pour l'élaboration de la phase réglementaire

Le projet du territoire de Quingey exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se traduit au travers du plan de zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement écrit.

Les règles mises en œuvre dans ce dernier document doivent permettre de décliner les principes d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle du territoire et à l'échelle de la parcelle.

---

#### Prise en compte de l'évolution de la législation

Le règlement écrit prend en compte l'évolution de la législation (loi SRU, UH, Grenelle, ALUR...) et ses incidences sur l'écriture du règlement.

Les élus ont fait le choix d'opter pour l'application de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme et de disposer d'un règlement remanié en ce sens.

---

#### La clarification des dispositions

Le règlement du PLU a été rédigé en utilisant autant que possible des formulations simples et les plus explicites possibles afin de permettre la meilleure interprétation possible des dispositions réglementaires.

A ce titre, des précisions sont apportées dans certains articles par des illustrations afin d'en simplifier la lecture et la compréhension.

Certains règlements du POS renvoyaient directement à des articles du Code de l'Urbanisme. Au regard de sa constante évolutivité dans l'indexation des articles législatifs et réglementaires du code de l'urbanisme, les renvois désignent dans la mesure du possible des éléments et non plus ces mêmes éléments codifiés (exemple des «voies de circulation à conserver au titre de l'art. L123-1-5 6° du code de l'urbanisme en 2012, puis au L123-1-5 IV 1° du même code en 2015, puis L151-38 du même code en 2016 etc.).

Les notions de SHOB et SHON ont été supprimées et remplacées par la «surface de plancher».

## 7.2. Justifications des règles applicables

### Les occupations et utilisations du sol (articles 1 et 2)

#### Les zones urbaines à vocation résidentielle

Destinations	Sous-destinations	Ua	Ub
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		
	Installations agricoles divers (abris, petits bâtis)		
	Diversification de l'activité agricole (vente à la ferme...)		
	Exploitations forestières		
Habitation	Nouvelles constructions à usage d'habitation		
	Changement de destination		
	Extensions		
	Annexes		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service et accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôts		
	Bureaux		
	Centre de congrès et d'exposition		

Les zones Ua et Ub ont pour **vacation principale l'habitat**. La zone Ua se distingue en raison du caractère historique et patrimonial de son bourg typique de l'architecture franc-comtoise. La zone Ub regroupe les extensions récentes de la commune sous forme de lotissement.

Les projets d'urbanisation en zone Ua doivent veiller à respecter le plus possible la trame bâtie historique (ex : l'implantation des constructions à l'alignement des voies existantes, etc.), à la différence de la zone Ub où les règles d'implantation sont moins strictes (les constructions peuvent s'implanter en recul ou à l'alignement des voies existantes). La zone Ua se caractérise par des bâtis denses, contrairement à la zone Ub où des densités moins élevées sont tolérées. Il convient de plus en plus dans les projets d'aménagement de fixer des règles de densité du bâti minimum afin de diminuer la consommation foncière.

Les zones urbaines concentrent une **mixité de formes urbaines** qu'il convient d'encourager, tout en prévenant les impacts potentiels en termes de nuisances et de conflits d'usage.

Les activités des secteurs secondaires ou tertiaires, c'est-à-dire les industries, les entrepôts, les bureaux, etc., sont généralement incompatibles avec les zones à vocation d'habitat.

Les autres activités telles que les commerces, les services, l'artisanat sont autorisées sous condition afin qu'elles ne prennent pas le pas sur la vocation principale d'habitat.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

## Les zones urbaines à vocation non résidentielle

Destinations	Sous-destinations	Ue	Ux	Ucp	Ul
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles				
	Installations agricoles divers (abris, petits bâtis)				
	Diversification de l'activité agricole (vente à la ferme...)				
	Exploitations forestières				
Habitation	Nouvelles constructions à usage d'habitation				
	Changement de destination				
	Extensions				
	Annexes				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail				
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activité de service et accueil d'une clientèle				
	Hébergement hôtelier et touristique				
	Cinéma				
Equipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salle d'art et de spectacle				
	Equipements sportifs				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				
	Entrepôts				
	Bureaux				
	Centre de congrès et d'exposition				

Les zones urbaines à vocation non résidentielle sont constituées par les zones d'équipements, de loisirs ou économiques.

Les règlements de ces zones n'autorisent pas les constructions à usage d'habitation (sauf en Ux si elles sont nécessaires à l'activité).

Les exploitations agricoles et forestières sont formellement interdites.

Dans les zones Ue et Ux, il s'agit de n'autoriser que les équipements d'intérêt collectif et de services public dans les zones. La zone Ucp est concernée par une pollution des sols grèvant toute constructibilité.

Les zones à urbaniser à vocation économique et d'habitat

Destinations	Sous-destinations	1AU	2AU	1AU X
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			
	Installations agricoles divers (abris, petits bâtis)			
	Diversification de l'activité agricole (vente à la ferme...)			
	Exploitations forestières			
Habitation	Nouvelles constructions à usage d'habitation			
	Changement de destination			
	Extensions			
	Annexes			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activité de service et accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salle d'art et de spectacle			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôts			
	Bureaux			
	Centre de congrès et d'exposition			

Les trois secteurs regroupent des zones urbaines à vocation d'habitation et d'activités. A ce titre, l'ensemble des constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières sont interdites.

Les choix de règlement se sont faits en lien avec les orientations d'aménagements (afin de ne pas les contredire).

Le secteur 2AU a été positionné au vu d'un développement à long terme à vocation d'habitat. En ce sens, toute occupation est proscrite. Le secteur ne pourra être ouvert qu'après modification du PLU.

Les secteurs 1AU et 1AUx sont accompagnés d'OAP qui précisent des règles d'aménagement strictes ainsi que des prescriptions environnementales.

## Les zones agricoles

Destinations	Sous-destinations	A
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	
	Installations agricoles divers (abris, petits bâtis)	
	Diversification de l'activité agricole (vente à la ferme...)	
	Exploitations forestières	
Habitation	Nouvelles constructions à usage d'habitation	
	Changement de destination	
	Extensions	
	Annexes	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service et accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif et services publics		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		

Dans l'ensemble de la zone agricole en raison des évolutions législatives et notamment de la loi Alur, sont autorisés :

- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes, dans la limite de 30 % de la surface initiale de la construction. Sous réserve que le bâti existant n'excède pas 250m<sup>2</sup>.
- Les annexes des habitations existantes sous réserve de s'implanter à moins de 50 mètres du bâtiment d'implantation (voire 100 mètres si contraintes environnementales).

Des constructions isolées non agricoles sont présentes en zone A : leur évolution est permise et encadrée conformément au Code de l'Urbanisme et aux doctrines des CDPENAF.

En dehors de ces dispositions, la vocation agricole de la zone est confortée au regard des activités et occupations du sol en place.

## Les zones naturelles

Destinations	Sous-destinations	N	Nl	Nn
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			
	Exploitations forestières			
	Diversification touristique de l'activité existante (tourisme vert, petits locaux de vente...)			
Habitation	Nouvelles constructions à usage d'habitation			
	Changement de destination			
	Extensions			
	Annexes			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activité de service et accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipement d'intérêt collectif et services publics				
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires				

Dans l'ensemble de la zone naturelle et forestière, l'objectif est de conserver le caractère naturel de la zone en conditionnant toutes les utilisations et occupations du sol.

En raison des enjeux environnementaux et paysagers auxquels ils sont liés, la zone N (espaces naturels les plus sensibles) fait l'objet de règles strictes.

Dans ces secteurs, le choix a été fait de restreindre les possibilités d'occupations et d'utilisations du sol afin de protéger strictement les réservoirs de biodiversité, les cours d'eau et leurs abords et les zones humides.

Ainsi, dans les trois secteurs sont autorisés :

- Les activités liées à l'exploitation forestière (sauf en Nl qui est réservé aux loisirs et au sport)
- Les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où il ne porte pas atteinte au caractère des lieux, aux sites et aux paysages (sauf en zone Nn).
- Les annexes et les extensions sous condition

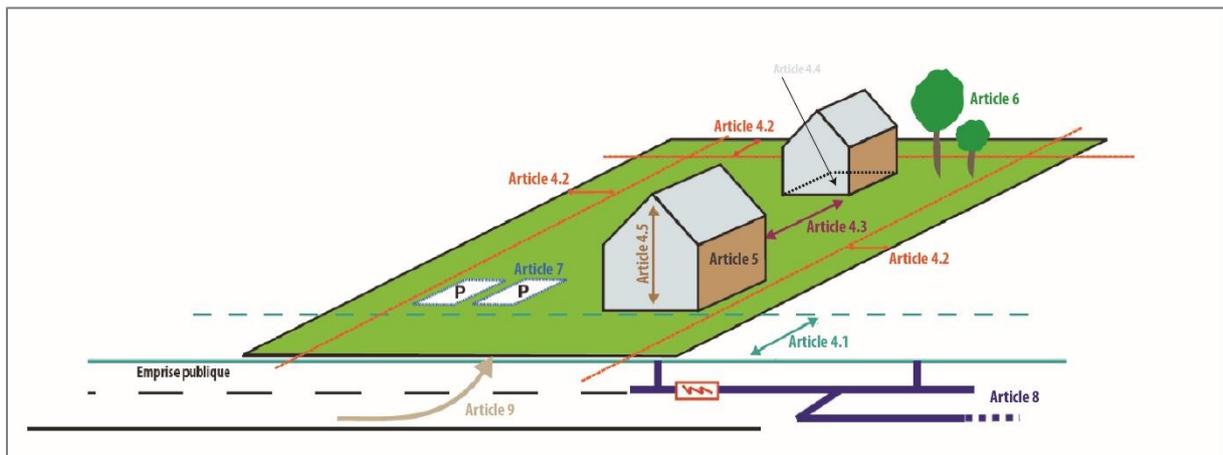
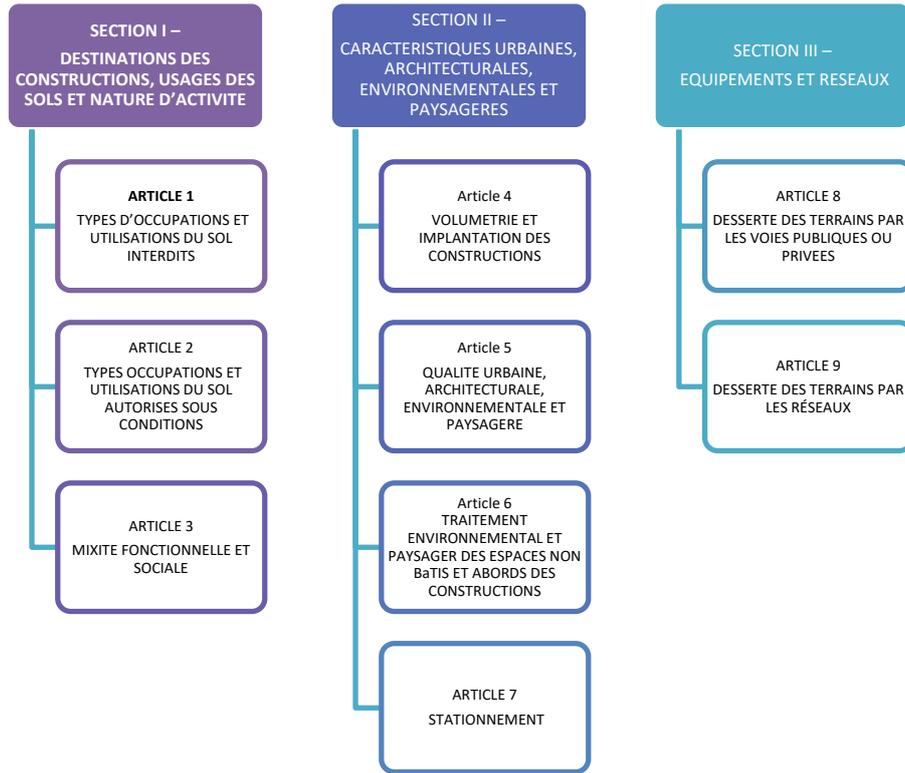
Le périmètre de la zone Nn correspond aux périmètres des sites Natura 2000 ainsi qu'à la rivière Loue. A ce titre, les règles d'occupation ont été plus limitées que sur les secteurs N et A (notamment pour les extensions et annexes).

## Les autres règles

Certaines dispositions inscrites dans le règlement écrit sont communes ou pratiquement communes à l'ensemble des zones et sont justifiées dans la présente partie.

Pour rappel, les élus ont fait le choix d'un règlement remanié selon le nouveau code de l'urbanisme.

Ainsi, sa décomposition se présente ainsi :



*Applications des articles du nouveau règlement*

**Les règles communes aux zones**

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
L'article 3 relative à la mixité fonctionnelle et sociale	
<b>Mixité fonctionnelle et sociale</b>	Non règlementé pour l'ensemble des zones afin de laisser une flexibilité nécessaire à leur bon fonctionnement.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
L'article 5 traite de la <i>qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> . Il permet d'établir une cohérence entre les futures constructions et les constructions existantes, et une certaine harmonie entre les constructions d'une même opération d'ensemble. L'article débute par un paragraphe introductif, citant l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme sur l'acceptation ou le refus d'un projet pour des raisons architecturales et paysagères.	
<b>Terrassement et implantation</b> - Adapter la construction au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain - Un bâtiment ne devra pas présenter de talus important ni en déblais, ni en remblais	L'objectif est d'encourager les futures constructions à modifier le moins possible le terrain naturel.
<b>Orientation des constructions</b> Elles doivent être orientées de manière à maximiser l'ensoleillement, sans qu'il soit gênant l'été	Elles doivent également s'implanter de telle manière à diminuer autant que possible les déperditions énergétiques.
<b>Caractéristiques des toitures</b> - Pente des toitures exprimées en pourcentage sur chaque zone et selon les destinations - Réglementation des toits-terrasses : végétalisation et installation de dispositifs d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques ou solaires)	Les toitures sont généralement pourvues de pans, afin de limiter les risques en cas d'enneigement. (généralement 1 pan pour les activités et 2 pans pour le reste des habitations) Aussi, le règlement propose de fixer des pourcentages de pente minimaux à respecter (généralement compris entre 30% à 45%).
<b>Aspect des constructions</b>	Pour les toitures et les façades, le règlement instaure des règles d'harmonie par rapport aux constructions environnantes.
<b>Toitures</b> - Teintes brun, brun sombre ou rouge foncé - Privilégier la tuile dans certains secteurs historiques	
<b>Façades</b> - Privilégier les couleurs des façades et revêtement discrets,	

	<p>plutôt claires, éviter les couleurs vives</p> <p>-L'utilisation d'enduit non peints est proscrit</p>	
	<p><b>Clôtures et limites</b></p> <p>- Hauteurs maximales de clôtures définies selon les zones (clôtures végétales possible)</p> <p>-Les murs en pierre sèche doivent être entretenus et préserver</p>	<p>Le règlement rappelle que l'édification de clôtures n'est pas obligatoire. Elles ne doivent pas contribuer à morceler l'espace ou à constituer des écrans visuels trop importants qui couperaient les points de vue remarquables de la commune.</p>

L'article 6 traite du *traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*. Il permet d'harmoniser l'aspect des constructions et leur environnement proche, ainsi que d'unifier les espaces communs à l'échelle de la commune.

Cet article porte aussi sur l'aspect paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

<p><b>Règle générale</b></p> <p>- Les projets devront maintenir les plantations existantes</p>	<p>Chaque nouveau projet de construction ou d'aménagement d'ensemble se verra imposer de maintenir les plantations existantes.</p> <p>Outre leur valeur paysagère, ces mesures visent également à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser l'infiltration des eaux de pluie.</p>
<p><b>Plantations</b></p> <p>- Privilégier les essences locales</p> <p>-Les espèces invasives et les thuyas sont interdits</p>	<p>Le règlement déconseille l'utilisation d'essences étrangères à la région afin de préserver les paysages caractéristiques de la vallée de la Loue et ne pas contraindre le bon développement des espèces endémiques.</p> <p>Une liste des espèces invasives de Franche-Comté est disponible en page 100 du règlement. Il a été dressé par la Conservatoire botanique national de Franche-Comté et permet de connaître les espèces autorisées ou non.</p>

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<p>L'article 8 traite de la <i>desserte des terrains par les voies publiques ou privées</i>. Il permet de prévoir des voiries adaptées aux projets d'aménagement (dimension, type d'activité), ainsi que répondre aux besoins de sécurité publique et de lutte contre l'incendie.</p>	
<p><b>Accès</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.</li> <li>- Les nouveaux accès sur la voirie devront obtenir l'accord du gestionnaire routier</li> </ul>	<p>Le règlement rappelle les exigences du Code Civil sur l'accessibilité des terrains.</p> <p>Il assure également une accessibilité aisée pour tous les modes de déplacements, y compris pour les services publics.</p>
<p><b>Voiries</b></p> <p>-Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- À l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc.</li> <li>- Aux constructions à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite</li> </ul> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux usages qu'elles supportent,</li> <li>- aux opérations qu'elles doivent desservir,</li> <li>- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.</li> </ul>	<p>La création de nouvelles voiries doit participer au bouclage des circulations et à la reconstitution d'une trame viaire cohérente. Les constructions dites « en râteau » via des impasses successives peuvent être poursuivies par des cheminements piétons.</p>

<p>L'article 9 traite de la <i>desserte des terrains par les réseaux</i>. Il permet de préciser les modalités de raccordement des occupations et utilisations du sol admises aux réseaux publics (eau potable, assainissement, eaux pluviales, électricité, fibre optique désormais...)</p>	
<p><b>Eaux potable</b></p> <p>- Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</p> <p>- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif anti-retour d'eau.</p>	<p>L'article 9 garantit des raccordements aux réseaux en capacité et aux normes.</p>
<p><b>Assainissement :</b></p> <p style="padding-left: 40px;">- <b>Eaux usées domestiques et non domestiques</b></p> <p><b>Domestique</b></p> <p>Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Le branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.</p> <p><b>Non domestique</b></p> <p>Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).</p> <p>Les eaux usées non domestiques devront subir un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'eau usée communal et doit être expressément autorisé par l'autorité gestionnaire du réseau</p> <p style="padding-left: 40px;">- <b>Eaux pluviales</b></p> <p>Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.</p> <p>Les eaux pluviales devront être dépolluées avant leur rejet dans le réseau collectif.</p> <p>En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux</p>	<p>Il s'agit d'assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux par type d'activité (domestique, industrielle, agricole, artisanale).</p> <p>Les aménagements réalisés doivent aller dans le sens d'une réduction des surfaces imperméabilisées pour limiter le risque de ruissellement.</p>

<p>pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.</p>	
<p><b>Autres réseaux</b></p> <p>Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction sauf impératif technique à justifier.</p>	<p>Ces prescriptions ont pour objectif de limiter l'impact des réseaux électriques dans le paysage urbain.</p>

## Les règles particulières aux zones

DISPOSITIONS		JUSTIFICATIONS
L'article 4 est relatif aux <i>volumétries et implantations des constructions</i>		
<b>Article 4.1</b> <b>Distance aux voies</b>	<p><u>Dans le secteur Ua</u> : les constructions doivent s'implanter à l'alignement sauf pour des raisons de sécurité et/ou de trame urbanistique.</p> <p>Des implantations différentes pourront être accordées dans le cas d'extension ou d'annexes.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.</p> <p><u>Dans le secteur Ub</u> : les constructions doivent veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante.</p> <p>Dans les autres cas un recul est imposé par rapport à l'alignement des voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- RN ou RD : 5m</li> <li>- Voies communales ou privées : 4m</li> </ul> <p>Des reculs peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité</p> <p>En cas d'isolation extérieur : un recul dans la limite de 30 cm est permis</p> <p><u>Dans le secteur UCp</u> : Non réglementé</p> <p><u>Dans le secteur Ue</u> : Un recul est imposé par rapport à l'alignement des voies de 4 mètres</p> <p><u>Dans le secteur UI</u> : Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres comptée horizontalement.</p> <p><u>Dans le secteur Ux</u> : Un recul de 5m minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques et des privées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tenir compte de la trame existante (ancienne dans le cas de la zone Ua)</li> <li>- Introduire une flexibilité en cas de construction d'annexe ou d'extension</li> <li>- Préserver l'aspect de la trame bâtie existante ou nouvelle</li> <li>- Assurer un retrait suffisant tenant compte des gabarits des constructions existantes ou futures sur les parcelles, et en fonction de la vocation spécifique de chaque zone</li> </ul>

	<p>Les reculs pourront être imposés pour des raisons de sécurité et de visibilité (carrefours, débouchés des voies, etc.)</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions et aménagement des constructions existantes.</p> <p><u>Dans les zones AU :</u> Soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p>Un autre recul pourra être imposé au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes pour assurer la sécurité</p> <p><u>Dans la zone 2AU :</u> Non règlementé</p> <p><u>Dans la zone 1AUx :</u></p> <p>Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement.</p> <p>Dans les autres cas, la construction en limite d'alignement est autorisée sous condition de respecter une hauteur fixée par l'article 4.</p> <p>D'autres reculs peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux et équipements d'intérêt général et collectif.</p> <p><u>Dans la zone A et N :</u></p> <p>Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égales à 10 m comptée horizontalement.</p> <p>Des implantations autres peuvent être autorisées pour les locaux techniques à caractère d'intérêt général.</p> <p>Pour les habitations non liées à l'activité agricole : les extensions doivent s'implanter dans la continuité des limites</p> <p>Pour les constructions situées le long de la RN83 : elles devront respecter un recul de 75 m.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer un retrait suffisant tenant compte des gabarits des constructions existantes ou futures sur les parcelles, et en fonction de la vocation spécifique de chaque zone</li>   <li>- Cette zone n'est pas règlementée. Elle fera l'objet d'un règlement et d'une OAP après modification du PLU</li>   <li>- Tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur les sites limitrophes</li>   <li>- Assurer un retrait suffisant nécessaire vis-à-vis des infrastructures routières</li> </ul>
--	--	---

<p><b>Article 4.2.</b></p> <p><b>Distance aux limites</b></p>	<p><u>Dans le secteur Ua :</u></p> <p>Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l’implantation et de l’orientation des constructions voisines, afin de s’intégrer d’une manière ordonnée aux volumes existants dans le quartier.</p> <p>Les constructions, annexes fermées, extensions et abris ouverts pourront être édifiés en retrait des limites, à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi-hauteur du bâtiment (<math>d &gt; H/2</math>).</p> <p>Les piscines (bord extérieur de la margelle du bassin) devront être implantées à une distance minimale de 2,5 m de tout point de la limite parcellaire.</p> <p><u>Dans le secteur Ub :</u></p> <p>1- La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée pour un volume annexe par unité foncière composé ou non avec le bâtiment principal.</p> <p>Les dimensions maximales de ce volume annexe sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2,5 mètre de hauteur en limite et 4 m en cas de mur pignon</li> </ul> <p>2- 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 2 points, sans pouvoir être inférieures à 3 mètres.</p> <p>Toutefois pour les piscines non couvertes, le recul minimum est fixé à 2 mètres, de même que pour les vérandas et sas d’entrée dont l’emprise au sol n’excède pas 5 m<sup>2</sup>.</p> <p><u>Dans le secteur UCp :</u> Non réglementé.</p> <p><u>Dans le secteur Ue :</u></p> <p>La façade ou le pignon du bâtiment principal doit être implanté :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en limite séparative,</li> <li>- Soit avec un retrait minimum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tenir compte de l’implantation des constructions et favoriser la morphologie existante</li> <li>- Introduire une flexibilité pour les annexes, extensions abris et piscines</li> <li>- Préserver la trame bâtie existante au regard de son environnement</li> <li>- Préserver la trame bâtie existante au regard de son environnement</li> </ul>
---	--	---





	<p><u>Dans la zone A et N :</u></p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être :</p> <p>-Au moins égale à la hauteur de la construction ;</p> <p>- Et jamais inférieure à 5 m.</p> <p><u>Cas des habitations isolées, non liées à l'activité agricole :</u> Les extensions des habitations doivent s'implanter dans la continuité des limites d'emprise de la construction existante.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer un retrait suffisant entre les bâtiments pour ne pas nuire à l'activité agricole ou à la zone naturelle</li> </ul>
<p><b>Article 4.3</b></p> <p><b>Distance sur la parcelle</b></p>	<p><u>Dans le secteur Ua :</u></p> <p>Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions non-contiguës pour des questions de sécurité, d'hygiène et d'ensoleillement, exceptés les petites annexes jusqu'à 20 m².</p> <p><u>Dans le secteur Ub :</u></p> <p>1 – Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.</p> <p>2- Une distance de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës, et doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Hors petites annexes jusqu'à 20 m².</p> <p><u>Dans le secteur UCp :</u> Non règlementé</p> <p><u>Dans le secteur Ue :</u> Non règlementé</p> <p><u>Dans le secteur UI :</u> Non règlementé</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tenir compte du bâti existant notamment dans une logique bioclimatique</li> <li>- Tenir compte du bâti existant notamment dans une logique bioclimatique</li> <li>- Tenir compte des normes de sécurité</li> </ul>

	<p><u>Dans le secteur Ux :</u> Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l’entretien facile des marges d’isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l’incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.</p> <p><u>Dans les zone AU :</u></p> <p>1 – Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d’habitation ne soient masquées par aucune partie d’immeuble qui, à l’appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.</p> <p>2- Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l’entretien facile des marges d’isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l’incendie.</p> <p><u>Dans la zone 2AU :</u> Non règlementé</p> <p><u>Dans la zone 1AUx :</u> Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l’entretien facile des marges d’isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l’incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.</p> <p>Ces dispositions ne s’appliquent pas aux locaux et équipements d’intérêt général et collectif.</p> <p><u>Dans la zone A et N :</u></p> <p>Les annexes aux constructions d’habitations doivent s’implanter à 20 mètres maximum de tout point de l’habitation principale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tenir compte du bâti existant notamment dans une logique bioclimatique</li> <li>- Tenir compte des normes de sécurité</li>   <li>- Tenir compte du bâti existant notamment dans une logique bioclimatique</li> <li>- Tenir compte des normes de sécurité</li> <li>- L’OAP à vocation d’habitat règlemente également l’orientation des bâtiments pour répondre à des logiques environnementales et d’amélioration en énergies</li>   <li>- Tenir compte du bâti existant notamment dans une logique bioclimatique</li> <li>- Tenir compte des normes de sécurité</li>   <li>- Permettre d’encadrer les constructions au sein de l’espace agricole et naturel conformément aux dispositions de la loi ALUR</li> </ul>
--	--	--

<p><b>Article 4.4.</b> <b>Emprise</b></p>	<p><u>Dans le secteur Ua</u> : Non règlementé  <u>Dans le secteur Ub</u> : Non règlementé  <u>Dans le secteur UCp</u> : Non règlementé  <u>Dans le secteur Ue</u> : Non règlementé  <u>Dans le secteur UI</u> : Non règlementé  <u>Dans le secteur Ux</u> : Non règlementé  <u>Dans les zone AU</u> : Non règlementé  <u>Dans la zone 2AU</u> : Non règlementé</p> <p><u>Dans la zone A et N</u> :</p> <p>Dans le cas d’extensions des habitations existantes non-liées à l’activité agricole, l’emprise au sol supplémentaire n’excédera pas 30 % de la surface de plancher sans dépasser 250 m<sup>2</sup>.</p> <p>- Les annexes des habitations existantes non-liées à l’activité agricole ne pourront excéder 20 m<sup>2</sup>.</p> <p><u>En secteur Nn</u> : l’emprise au sol des constructions est limitée à 15% ;</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Encadrer les constructions au sein de l’espace agricole et naturel conformément aux dispositions de la loi ALUR</li> </ul>
<p><b>Article 4.5.</b> <b>Hauteur</b></p>	<p><u>Dans le secteur Ua</u> :</p> <p>Pour les constructions à usage d’habitation admises, la hauteur ne doit pas excéder R+2+C.</p> <p>La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.</p> <p><u>Dans le secteur Ub</u> :</p> <p>Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi-continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s’harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.</p> <p>Dans les autres cas, la hauteur maximale d’une construction mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu’à l’égout de</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte les caractéristiques architecturales de la zone : trame bâtie historique atteignant généralement cette hauteur maximale de construction</li> <li>- Favoriser la densification verticale de l’habitat au sein de la trame bâtie historique, répondant à des enjeux de proximité avec commerces, services et des équipements municipaux</li> <li>- Prendre en compte les caractéristiques architecturales des constructions environnantes</li> </ul>

	<p>toiture ou à l'acrotère est fixée à 9 mètres.</p> <p>Pour les constructions annexes non édifiées en limite séparative et non composées avec le bâtiment principal, la hauteur maximale, selon la règle édictée au paragraphe précédent est fixée à 4 m.</p> <p><u>Dans le secteur UCp : Non règlementé</u></p> <p><u>Dans le secteur Ue :</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 8 mètres.</p> <p>La hauteur maximale pour le secteur collège est R+3.</p> <p><u>Dans le secteur UI :</u></p> <p>La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation ne pourront excéder 9 m au faitage.</p> <p>Pour les autres constructions autorisées, la hauteur maximale ne pourra excéder 12 m.</p> <p>La hauteur des annexes est limitée à 3 m 50.</p> <p>Règles particulières : Les bâtiments existants échapperont à cette règle de hauteur dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume initial de la construction.</p> <p><u>Dans le secteur Ux :</u> La hauteur maximale de la construction principale est limitée à 20 mètres.</p> <p><u>Dans les zone AU :</u></p> <p>Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi-continu.</p> <p>La hauteur maximale d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 9 mètres pour les habitations collectives et de 6 mètres pour les habitations individuelles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte les besoins spécifiques à chaque zone</li>   <li>- Prendre en compte les caractéristiques morphologiques des constructions typiques de cette zone</li>   <li>- Encadrer la hauteur des constructions en fonction de leur vocation et de leurs caractéristiques bâties</li>   <li>- Prendre en compte les besoins en hauteur de chaque zone nécessaire à son bon fonctionnement</li>   <li>- Prendre en compte les caractéristiques architecturales de la zone</li> </ul>
--	--	---

	<p>Pour les constructions annexes non édifiées en limite séparative et non composées avec le bâtiment principal, la hauteur maximale, selon la règle édictée au paragraphe précédent est fixée à 3 mètres.</p> <p><u>Dans la zone 2AU : Non règlementé</u></p> <p><u>Dans la zone 1AUx :</u>          La hauteur maximale d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 20 mètres.</p> <p>Toutefois, des dépassements partiels sont autorisés en cas d'impératifs fonctionnels et à condition de masquer les installations techniques en surélévation.</p> <p>Les annexes autorisées ne devront pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.</p> <p><u>Dans la zone A et N :</u>          Pour les constructions à usage d'habitation admises, la hauteur ne doit pas excéder R+1+C. La hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle de la construction existante.</p> <p>Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage.</p> <p>Les autres constructions (réservoirs, silos...) ne sont pas soumises à cette disposition.</p> <p><u>Cas des habitations isolées, non liées à l'activité agricole :</u>          La hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle de la construction existante.</p> <p>La hauteur des annexes est fixée à un seul niveau.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte les besoins en hauteur de chaque zone nécessaire à son bon fonctionnement</li>   <li>- Définir une hauteur des constructions tenant compte de l'existant et limiter leur impact visuel</li>   <li>- Prendre en compte les besoins en hauteur pour les constructions à vocation agricole</li> </ul>
--	---	---

L'article 7 traite du *stationnement des véhicules*.

Cet article fixe des règles différenciées, selon les destinations et les sous-destinations, pour imposer un nombre de places. Il aborde également la question du stationnement des cycles.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

<p><b>Stationnement véhicule</b></p>	<p><u>Dans la zone Ua et Ub :</u></p> <p><b>Pour les nouvelles constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à usage d'habitation</li> </ul> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.</p> <p>Pour les opérations d'ensemble à destination principale d'habitation, il est exigé en plus une place de stationnement par tranche de 2 logements construits, réservée aux visiteurs.</p> <p><b>Pour les constructions existantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.</li> <li>- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.</li> <li>- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves et dans le respect du Code de l'urbanisme.</li> <li>- Dans le cas de travaux permettant la réhabilitation ou la transformation d'un logement vacant en résidence principale, il pourra n'être exigé qu'une place de stationnement.</li> </ul> <p><u>Dans la zone Ucp : Non réglementé.</u></p> <p><u>Dans la zone Ue :</u></p> <p>Le stationnement des véhicules et/ou des caravanes correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantir la réalisation de stationnement hors de l'espace public et ainsi éviter les problématiques de sécurité.</li> <li>- Limiter l'imperméabilisation notamment en lien avec les exigences du PPRi de la Loue</li> <li>- Tenir compte des enjeux de circulation/sécurité notamment dans le centre historique</li> <li>- Définir un nombre de stationnement adapté aux occupations de la zone</li> <li>- Garantir la réalisation de stationnement hors de l'espace public et ainsi éviter les problématiques de sécurité</li> </ul>
--------------------------------------	---	--

	<p>installations propres en dehors des voies et emprises publiques.</p> <p>Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols. La réalisation de places de stationnement non imperméabilisées est conseillée.</p> <p><u>Dans la zone UI :</u></p> <p>Le stationnement des véhicules y compris utilitaires correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ;</p> <p>Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'aménagement, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.</p> <p><u>Dans la zone Ux :</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction ou installation doit être assuré par des installations propres en dehors des voies et emprises publiques.</p> <p>Il est demandé au <b>minimum</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les <b>habitats de fonction</b> : 1 place par logement</li> <li>- Pour les constructions d'<b>artisanat et de commerce de détail</b> : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de <b>vente</b></li> <li>- Pour les constructions de <b>restauration</b> : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant</li> <li>- Pour les constructions de <b>bureaux</b> : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Pour les constructions d'<b>hébergement hôtelier et touristique</b> : 1 place par chambre</li> <li>- Pour les constructions d'<b>industrie et d'entrepôt</b> : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul> <p><u>Dans la zone 1AU :</u></p> <p>Pour les habitations, il doit être aménagé 2 places par logement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantir la réalisation de stationnement hors de l'espace public et ainsi éviter les problématiques de sécurité</li> <li>- Tenir compte de la spécificité de la zone pour ne pas contraindre son bon fonctionnement</li> <li>- Garantir la réalisation de stationnement hors de l'espace public et ainsi éviter les problématiques de sécurité</li> <li>- Tenir compte de la spécificité de la zone pour ne pas contraindre son bon fonctionnement</li> </ul>
--	--	--

	<p>Il sera également aménagé 0,5 place visiteur par logement pour tout projet de plus de 4 logements.</p> <p><u>Dans la zone 2AU : Non règlementé</u></p> <p><u>Dans la zone 1AUx :</u></p> <p>Pour tout établissement privé ou public, les espaces de stationnement doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle ;</li> <li>- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics ;</li> <li>- Il est recommandé de réaliser des stationnements adaptés aux personnes à mobilité réduite.</li> </ul> <p><u>Dans la zone A et N :</u></p> <p>Le stationnement des véhicules y compris utilitaires correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte les besoins en stationnement de la zone nécessaire à son bon fonctionnement, tout en prévoyant les espaces nécessaires pour garantir la circulation et la giration sans contrainte des véhicules les plus imposants</li> <li>- Garantir la réalisation de stationnement hors de l'espace public et ainsi éviter les problématiques de sécurité</li> </ul>
<p><b>Stationnement vélos</b></p>	<p><u>Dans la zone Ua :</u></p> <p>Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble projeté doit être réalisé par des installations propres, en dehors des voies publiques.</p> <p>Quand les places sont intégrées à la construction, le local dédié aux cycles doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.</p> <p>Le stationnement des vélos doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est défini ci-après par fonctions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions à usage <b>d'habitation</b> : 1 place minimum à partir</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'utilisation des vélos au sein de ces zones et d'anticiper les futurs besoins</li> <li>- Répondre aux nouvelles exigences vis à vis du stationnement 2 roues</li> </ul>

	<p>de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions de <b>bureaux</b> : 1 place minimum par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul> <p>L'espace de stationnement pour les vélos doit être sécurisé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment de manière à être facilement accessible.</p> <p><u>Dans la zone Ucp</u> : Non réglementé</p> <p><u>Dans la zone Ue</u> : Non réglementé</p> <p><u>Dans la zone Ul</u> :</p> <p>Le stationnement des vélos doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être réalisées sur la parcelle même et être desservies par un seul accès sur la voie publique. Sauf raison technique, architecturale, urbanistique ou de sécurité les aires de stationnement resteront ouvertes sur la voie publique, leur aménagement sera à la charge du constructeur ou de l'aménageur.</p> <p><u>Dans la zone Ux</u> :</p> <p>Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble projeté doit être réalisé par des installations propres, en dehors des voies publiques.</p> <p>Quand les places sont intégrées à la construction, le local dédié aux cycles doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.</p> <p>Le stationnement des vélos doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est défini ci-après par fonctions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions à usage <b>d'habitation</b> : 1 place minimum à partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Pour les constructions de <b>bureaux</b> : 1 place minimum par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Répondre aux nouvelles exigences vis-à-vis du stationnement 2 roues</li> <li>- Garantir la réalisation de stationnement hors de l'espace public et ainsi éviter les problématiques de sécurité</li> </ul>
--	---	--

	<p>L'espace de stationnement pour les vélos doit être sécurisé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment de manière à être facilement accessible.</p> <p><u>Dans la zone 1AU :</u></p> <p>Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de l'immeuble projeté doit être réalisé par des installations propres, en dehors des voies publiques.</p> <p>Quand les places sont intégrées à la construction, le local dédié aux cycles doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.</p> <p>Le stationnement des vélos doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est défini ci-après par fonctions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions à usage <b>d'habitation</b> : 1 place minimum à partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Pour les constructions de <b>bureaux</b> : 1 place minimum par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul> <p>L'espace de stationnement pour les vélos doit être sécurisé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment de manière à être facilement accessible.</p> <p><u>Dans la zone 2AU :</u> Non règlementé</p> <p><u>Dans la zone 1AUx :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est recommandé de réaliser quelques places de stationnement pour les vélos afin d'encourager sa pratique ;</li> </ul> <p><u>Dans la zone A et N :</u></p> <p>Le stationnement des véhicules y compris utilitaires correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantir la réalisation de stationnement hors de l'espace publique et ainsi éviter les problématiques de sécurité</li> <li>- Encourager les pratiques cyclistes</li> <li>- Garantir la réalisation de stationnement hors de l'espace publique et ainsi éviter les problématiques de sécurité</li> </ul>
--	---	--

### 7.3. Complémentarité du règlement écrit et graphique avec les OAP

#### L'OAP n°1 à vocation d'habitat

---

Règles complémentaires prévues :

- **Desserte** : l'OAP prévoit la création d'un bouclage de la voirie obligatoire. Pour cela, deux accès en double sens sont prévus dans chaque zone.
- **Typologie** : en lien avec l'exigence de mixité des formes, le règlement de la zone 1AU autorise la construction sur les limites séparatives mais sous conditions spécifiques et notamment la réalisation simultanée de constructions ou l'adossement sur un pignon existant. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble tel qu'elle est prévue par l'OAP, cette disposition devra donc permettre l'émergence de bâtis mixtes ;
- **Intégration paysagère** : le règlement impose un pourcentage aménagé d'espaces verts (de l'ordre de 10%) ;
- **Prise en compte de l'environnement** : la part d'espaces verts permet de faciliter l'infiltration des eaux dans un secteur contrait par le PPRi. Les dispositions de ce dernier s'imposeront.
- **Prise en compte du risque** : l'OAP rappelle la présence de l'aléa mouvement de terrain

#### L'OAP n°2 d'activités

---

Règles complémentaires prévues :

- **Desserte** : l'OAP prévoit la création d'un bouclage de la voirie obligatoire. Pour cela, deux accès en double sens sont prévus dans chaque zone.
- **Typologie** : en lien avec l'exigence de mixité des formes, le règlement de la zone 1AUX autorise la construction au point le plus proche des limites séparatives, soit à 5 mètres minimum.
- **Intégration paysagère** : l'OAP n'autorise pas que les zones de dépôts et de stockage soient visibles depuis la RD afin de garantir une bonne insertion paysagère.
- **Prise en compte de l'environnement** : la part d'espaces verts permet de faciliter l'infiltration des eaux dans un secteur contrait par le PPRi. Les dispositions de ce dernier s'imposeront. De plus, toutes les constructions doivent prendre en compte la gestion des eaux pluviales.

## VIII. JUSTIFICATIONS DES SERVITUDES INSTAUREES

### 8.1. Servitudes instaurées au titre de l'article L.151-41

Selon l'article L.151-41, « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

#### Emplacements réservés pour voies et ouvrages publics

Afin d'accompagner le développement démographique et économique du territoire, plusieurs aménagements en termes d'équipements et d'espaces publics sont prévus.

A cet effet, en application de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, le PLU prévoit en son plan de zonage des emplacements réservés pour la réalisation de travaux de voirie ou encore la réalisation d'espace vert ou d'équipement public.

A l'échelle de la commune, **3 emplacements réservés ont été inscrits.**

Numéro	Bénéficiaire	Destination	Superficie (m <sup>2</sup> )
ER 1	Commune de Quingey	Bassin	3 312
ER 2	Département du Doubs	Elargissement de voirie	5 659
ER 3	Communauté de Communes	Extension des bâtis de la communauté de communes	5370

L'ER 3 vise plusieurs objectifs :

- Permettre l'extension des locaux de la communauté de communes
- Permettre un accès indépendant aux locaux de la CC, de manière à sécuriser les déplacements des élèves entre le stade et le gymnase. L'accès actuel étant commun aux équipements sportifs
- et à la CC, il n'offre pour l'heure pas de garantie suffisante pour sécuriser la voie. L'emplacement réservé doit permettre d'apporter une réponse plus adaptée.

## **8.2. Protection au titre des articles R151-31 et R151-34**

Le PLU a été l'occasion de réinterroger la protection des zones et milieux humides du territoire.

Deux éléments ont ainsi été distingués :

- Les zones humides issues de données de sondages ou consacrant un milieu humide en eau (mare, étang)
- Les milieux humides, fondées notamment sur les données régionales ou du Syndicat des eaux.

Afin d'assurer la meilleure prise en compte possible, les traductions règlementaires suivantes sont proposées :

- L'évitement de tout secteur de zones humide ou milieux humides pour les projets d'urbanisation future (classement A ou N)
- Le classement au titre de l'article R131-31 des zones humides, interdisant la constructibilité
- Le classement au titre de l'article R151-34 des milieux humides, soumettant à condition la constructibilité :

*Au sein des secteurs de milieux humides identifiées au plan de zonage (R151-34), seules sont autorisées l'extension des bâtis existants, sans excéder 25% de la surface de plancher existante et 250m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après aménagement. Les annexes sont autorisées dans une limite de 25m<sup>2</sup> et dans un rayon de 15 m de la construction principale.*

L'ensemble de ces éléments sont repris au plan de zonage.

### 8.3. Autres dispositions complémentaires

#### Les éléments de paysage à protéger

L'élaboration du PLU a également été l'occasion d'identifier des éléments bâtis ou naturels revêtant un intérêt paysager.

#### Les éléments surfaciques paysagers ou naturels à préserver

*L'identification a reposé à la fois sur un travail de terrain, un repérage ortho photographique et sur les échanges avec les élus lors des différents entretiens.*

Au bord de la Loue un alignement d'arbre (platane) a été identifié comme élément naturel de paysage. Il participe à la transition paysagère entre la rivière et la zone Ub qui se situe juste derrière.

Ils sont matérialisés par des hachures vertes sur le plan de zonage.

*Alignement de platanes le long de la rue des Promenades – Source : GoogleMaps*



## Les éléments du patrimoine bâti protégés

Le PLU n'a pas vocation à faire un inventaire exhaustif de tout le patrimoine existant sur la commune de Quingey. Les pièces réglementaires n'ont pas de vocation pédagogique ou historique.

Toutefois, en tant que pièce maîtresse de l'aménagement du territoire, il fixe les orientations et les règles pour les constructions et les installations à venir. C'est pourquoi le PLU s'est attaché à prendre en compte les éléments de patrimoine caractéristiques de son territoire afin de :

- **De valoriser le petit patrimoine et le patrimoine architectural : lavoir, four, chapelle, fontaine, vierge, croix, etc.**

Sur la base de ce travail des échanges, plusieurs classements ont ainsi pu être proposés pour lesquels une règle de préservation du bâti a été instaurée :

*L'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction et veillent à préserver l'architecture et l'aspect traditionnel du bâti.*

*Exemple d'éléments du patrimoine à préserver sur le plan de zonage (matérialisée par les triangles orange)*



**La plupart des éléments de bâti à protéger se trouve dans le centre bourg de la commune de Quingey.**

C'est le cas de la Tour Calixte II se trouve au numéro 5 sur le plan de zonage.

Liste des bâtis à protéger :

- Mairie
- Eglise Saint-Martin
- Bâtiment de la Confrérie
- Ancienne Chapelle de la Croix
- Maison Buhon dite Monnier
- Ancienne Maison de Maître
- Ancienne Maison de Maître
- Tourelle de la Rue des Salines
- Château Nicolas
- Croix de la rue du Gey
- Anciens lavoirs / fontaines
- Anciennes Halles
- Château et Tour Calixte II
- Tour du vieux Quingey
- Tour du vieux Quingey
- Maisons Anciennes
- Anciennes forges et usines
- Grille de la Maison Tonnot
- Passe à Poisson
- Ancienne ferme
- Hospice Dornier et son obélisque
- Etablissement de soin
- Oratoire du Dieu de Pitié
- Croix de Mission
- Vierge
- Tour du vieux Quingey
- Anciens Lavoirs / Fontaines
- Ancienne Ferme
- Tour du vieux Quingey

## IX. DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES OU FORESTIERS

L'élaboration du PLU de Quingey a été menée dans le cadre d'un contexte règlementaire portant les exigences de limitation de la consommation foncière.

Que ce soit les lois Grenelle, la loi ALUR, l'ensemble des règles et principes ont guidé les choix lors de l'élaboration.

D'une manière générale, on peut lister les éléments ci-dessous.

<b>Dispositions d'ordre général et inscrites dans le PADD</b>	<p>La commune s'engage à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Compter sur une partie des logements vacants</li> <li>- Favoriser une réhabilitation / changement de destination de bâtiments présents dans sa trame urbaine</li> <li>- Proposer une densité supérieure pour ces opérations d'ensemble</li> <li>- Comblers les dents creuses sur l'ensemble du territoire communal soit un potentiel de 0,9 hectare mobilisable</li> <li>- Réduire les surfaces d'extensions par rapport au POS</li> </ul>
<b>Dispositions issues des OAP</b>	<p>Inscription dans l'OAP à vocation d'habitat de la nécessité de création d'une offre de logements mixtes (collectifs/individuel et intermédiaires).</p> <p>Obligation sur le site d'extension d'avoir d'une densité de 15 logements par hectare.</p> <p>Inscription d'une hauteur : compris en R+2 et R+3.</p>
<b>Dispositions issues des règlements</b>	<p>Règle favorisant la mixité des formes (retrait, etc.)</p> <p>Pas d'emprise au sol dans la zone UA favorisant la mobilisation des petits tènements.</p> <p>Règles de la zone 1AU cohérente avec les objectifs de l'OAP.</p> <p>Mise en place de règle encadrant le développement au sein des zones A et N (extension/annexes/logements agricoles).</p> <p>Délimitation d'un foncier à court moyen terme inférieur à la valeur théorique (5,9ha contre 7 ha).</p>

## X. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### Données de références

Le projet de PLU s'appuie sur les chiffres suivants également présentés dans le PADD :

### Analyse comparative de la consommation projetée

L'analyse de la consommation des espaces agricoles et naturels effectuée met en évidence les éléments suivants :

- sur 2004-2014 (lancement du PLU) la commune a consommé 14,24 ha de ces espaces, dont 9,45 ha pour l'habitat (0,95/an) et 4,69 ha pour les activités (0,5/an) pour un taux de croissance de 1,5%/an environ.
- **Sur 2011-2018**, la consommation s'est abaissée à 0,43ha/an, pour une croissance de l'ordre de 0,7% (soit 50% de moins que la période précédente). La densité moyenne observée dans les extensions urbaines période s'élève à 10 logements à l'hectare, VRD inclus.

**Le projet d'urbanisation en extension à court et moyen terme se limite à 5,9 hectares, soit une consommation de 0,5 ha/an.**

**Il faut également ajouter la consommation induite par le développement économique qui représente 2,5ha, soit 0,25 ha/an.**

Au total, la consommation foncière attendue sur la durée de mise en œuvre du PLU (hors 2AU), **est donc de 0,75 ha/an pour une croissance démographique de 1,5%/an.**

Le projet urbain de Quingey va générer une hausse de la consommation foncière par rapport aux dernières années.

Cette hausse se justifie :

- Par un objectif démographique plus ambitieux que celui observé ces dernières années. Il est comparable à celui rencontré entre 2004 et 2014 où la consommation habitat était alors de 0,95 ha/an contre 0,5 programmée dans le PLU.
- Un objectif de croissance économique qui vise à mobiliser un foncier en réalité déjà urbanisable puisque classé en UY au POS.

En parallèle, on notera les fortes contraintes pesant sur la trame urbaine de Quingey et limitant fortement ses capacités de densification. Pour autant, le choix d'un scénario fondé sur une part importante de réhabilitation sortie de vacance et d'une densité résidentielle plus élevée font de ces valeurs de consommation des objectifs raisonnables.

## XI. DISPOSITIF DE SUIVI DU PLU

Les articles L153-27 et R151-4 du code de l'urbanisme mettent en place des dispositions selon lesquelles l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale doit préciser les indicateurs, qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan local d'urbanisme intercommunal. Cette évaluation s'effectue 9 ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du PLU.

Par ailleurs, l'article R151-3, relatif au contenu du rapport de présentation et de l'évaluation environnementale, indique également que le rapport doit :

6° Définir les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27<sup>2</sup> et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29<sup>3</sup>. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

Ainsi, il est proposé que les indicateurs présentés dans le rapport relatif à l'évaluation environnementale serve également à l'évaluation du plan (L153-27) ainsi qu'au suivi de la mise en œuvre du plan sur l'environnement. Les critères, indicateurs et modalités sont donc présentés dans le rapport de l'évaluation environnementale.

---

2

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000031211386&dateTexte=&categorieLien=cid>

3

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000031211390&dateTexte=&categorieLien=cid>