



RAPPORT DE PRESENTATION EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :
Le Maire,



Réalisation

Sabrina PHILIPPS, Urbaniste

Thomas LELEU, Architecte-urbaniste

21 rue des Rustauds

67700 Monswiller

> SOMMAIRE

> TABLE DES MATIERES

1. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	5
1.1. PREAMBULE	5
1.2. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	6
1.3. LES ORIENTATIONS THEMATIQUES DU PADD	11
1.4. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	14
2. EXPOSE DES MOTIVATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	17
2.1. OAP 1 : secteur de Plainchamp	17
2.1.1. Choix du site	17
2.1.2. Justification des principes d'aménagement	17
2.2. OAP 2 : SECTEUR DU PRE AU PORT	21
2.2.1. Choix du site	21
2.2.2. Justification des principes d'aménagement	21
2.3. OAP 3 : CENTRE - RUE DE LA GARE (SECTEUR OUEST)	23
2.3.1. Choix du site	23
2.3.2. Justification des principes d'aménagement	23
2.4. OAP 3 : CENTRE - RUE DU CLOS PASCAL (SECTEUR EST)	25
2.4.1. Choix du site	25
2.4.2. Justification des principes d'aménagement	25
3. EXPOSE DES MOTIVATIONS DU REGLEMENT	27
3.1. MOTIFS ET PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES URBAINES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES	27
3.1.1. La zone UA	27
3.1.2. La zone UB	32
3.1.3. Les zones UC	35
3.1.4. Les zones UD	39
3.1.5. La zone UE	43
3.1.6. La zone UL	45
3.2. MOTIFS ET PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES A URBANISER ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES	47
3.2.1. Les zones à urbaniser	47
3.3. MOTIFS ET PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES	50
3.3.1. Les zones agricoles	50
3.3.2. Les zones naturelles	52
3.4. TABLEAU DES SUPERFICIES DE ZONE	54
3.5. RECAPITULATIF : LES PRINCIPALES EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU ZONAGE DU POS	55
3.5.1. Les zones NA	55
3.5.2. Évolution des limites de zones U	55
3.5.3. Les zones N et A	55
3.6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	56
3.6.1. Dispositions applicables à toutes les zones	56
3.6.2. Les emplacements réservés	57
3.6.3. Dispositions réglementaires liées aux espaces végétalisés	57
3.6.4. Dispositions réglementaires liées au patrimoine architectural et urbain	58

> TABLE DES FIGURES

Figure 1 : La zone UA et UAj de Saint-Hippolyte et ses dispositions graphiques	28
Figure 2 : La zone UB de Saint-Hippolyte	32
Figure 3 : Les 3 zones UC de Saint-Hippolyte	36
Figure 4 : Les zones UD de Saint-Hippolyte : chemin du Bief (à gauche) et la cité Vauchamp (à droite)	40
Figure 5 : La zone UD du hameau de Mouillevillers	40
Figure 6 : La zone UE de Saint-Hippolyte située à l'entrée Nord de la Ville	43
Figure 7 : La zone UL de Saint-Hippolyte	45
Figure 8 : Les 2 zones AU de Saint-Hippolyte : Pré au Port (à gauche) et Plainchamp (à droite)	47
Figure 9 : Les zones A et Aa de Saint-Hippolyte reparties entre les espaces ouverts.	50
Figure 11 : La zone N de Saint-Hippolyte correspond aux espaces naturels boisés et les fonds de Vallons.	52

1. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1.1. Préambule

Saint-Hippolyte constitue le bourg-centre de la Communauté de communes. Cette dernière présente une dynamique démographique positive.

La commune a pour ambition d'atteindre les **1015 habitants à l'horizon 2032**. Cet objectif démographique est ambitieux, mais il permet d'assurer la bonne marche des équipements publics de Saint-Hippolyte. Le taux de croissance annuel moyen résultant s'élèverait à 0,7%.

Le rôle de bourg-centre de Saint-Hippolyte, un facteur déterminant dans la définition du scénario

Le scénario de développement vise à conforter le rôle de bourg-centre structurant de Saint-Hippolyte. L'ambition démographique est un moyen d'asseoir la polarité de Saint-Hippolyte pour maintenir le niveau de service à la population de la commune, mais aussi du territoire avoisinant. Le maintien du niveau de services est fortement lié à la présence d'usagers réguliers.

Certains services publics sont menacés de disparaître en raison de la taille critique de la Ville. Leurs suppressions engendraient des déplacements quotidiens plus longs pour les habitants, une perte d'animation de la Ville et une diminution de son attractivité.

Un scénario qui compose avec les réalités topographiques et qui prend en compte les risques naturels

Le développement urbain de Saint-Hippolyte est contraint par sa topographie et par la présence de nombreux risques (risques d'inondations, de mouvements de terrains...). Le potentiel foncier identifié tient compte de ces réalités. Sa mobilisation et son optimisation permettra d'atteindre les 1015 habitants à l'horizon 2032.

1.2. Les orientations générales du PADD

Les orientations générales du PADD sont réunies dans la première orientation.

1. ORIENTATION 1 : CONFORTER LE ROLE DE BOURG-CENTRE DE SAINT-HIPPOLYTE INSCRIT DANS UN SITE NATUREL ET PAYSAGER REMARQUABLE

Cette première orientation affiche des objectifs visant à consolider le statut de Saint-Hippolyte dans son territoire proche.

1.1. AMENAGER DURABLEMENT SAINT-HIPPOLYTE

- **Accompagner le dynamisme démographique**
- **Retrouver de l'attractivité résidentielle**

Saint-Hippolyte ne pourra retrouver un dynamisme démographique qu'à la condition de renouer avec une attractivité résidentielle pour inverser la tendance négative du solde migratoire. Cette attractivité résidentielle est fortement liée à la politique d'habitat de la Ville. (cf Objectif 2.1)

Principes de traduction réglementaire

> Les possibilités de développement offertes par le cadre réglementaire du présent PLU permettra d'atteindre les 1015 habitants en 2032. Deux zones de développement de l'habitat ont été définies en prenant en compte les capacités de densification du tissu urbain existant.

- **Maintenir le niveau d'équipement public**
- **Offrir des locaux et des équipements adaptés et suffisants à la vie sociale et associative**

L'animation de la Ville dépend fortement de la présence d'équipements pouvant satisfaire la vie associative locale et les besoins du quotidien des habitants. La commune compte de nombreux équipements sportifs et de loisirs et présente une offre de services aux particuliers intéressante. L'atteinte de l'objectif démographique à l'horizon 2032 sera déterminante pour le maintien des équipements et services locaux.

Principes de traduction réglementaire

> Une zone spécifique dédiée aux équipements sportifs et de loisirs a été créée, il s'agit de la zone UL.
> La mixité fonctionnelle est permise dans l'ensemble des zones urbaines. Toutes les activités compatibles avec le voisinage d'habitations sont admises dans ses zones, hormis les activités agricoles.

- **Encourager la performance énergétique et les énergies renouvelables par un règlement souple**

La commune souhaite permettre le développement des dispositifs d'énergies renouvelables et améliorer la performance énergétique de ses bâtiments. Le règlement défini est souple en la matière, et ce malgré les enjeux de préservation du patrimoine.

Principes de traduction réglementaire

> Le règlement permet l'installation de dispositifs d'amélioration de performance énergétique des constructions et de production d'énergie renouvelable.

• Tenir compte des possibilités en matière d'assainissement dans la perspective d'un développement urbain

L'ambition démographique de la Ville ne dépasse pas la capacité nominale de la STEP qui s'élève à 1100 équivalent habitants. Mise en service en 2011, la somme des charges entrantes est de 700 équivalents habitants.

Principes de traduction réglementaire

> L'ensemble du tissu urbain n'est pas relié à la station d'épuration de la commune. Les secteurs de développement ont été choisis en fonction de la possibilité de les raccorder aux différents réseaux.

• Organiser la collecte des déchets à l'échelle de l'intercommunalité

Les déchetteries les plus proches sont situées à Maîche et à Pont-de-Roide. Aucune plateforme de tri des déchets et assimilés n'est présente sur le territoire intercommunal. La communauté de communes de Saint-Hippolyte s'interroge sur la création d'un tel équipement à Saint-Hippolyte. La commune souhaite anticiper son arrivée en réservant une zone spécifique. La localisation choisie est située à proximité de la station d'épuration à l'entrée Ouest de la Ville.

Principes de traduction réglementaire

> L'unique zone UE est dédiée à l'accueil de la plateforme de tri.

• Tenir compte des risques, des pollutions et des nuisances

Le PADD rappelle la présence de risques naturels et technologiques connus sur la commune, ainsi que les pollutions et nuisances susceptibles d'affecter les personnes et l'environnement. Le projet de développement s'est construit en cohérence avec les documents cadres supérieurs, en évitant l'urbanisation dans les secteurs réputés à risques du Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain et le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Principes de traduction réglementaire

> Les nouvelles constructions et les opérations d'ensemble pourront être réalisés dans les secteurs exempts de tout risque répertorié conformément aux 2 PPR.
> De plus, le règlement exige des études géotechniques complémentaires quant à la nature du sol et du sous-sol dans les secteurs où une suspicion demeure.

1.2. AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

• **Améliorer la liaison entre les deux Saint-Hippolyte**

Saint-Hippolyte se compose de 2 entités urbaines complémentaires le Nouveau Saint-Hippolyte et le centre ancien. Le pont du Doubs forme l'unique liaison entre ces 2 entités qui présentent des caractéristiques différentes.

• **Affirmer la centralité du nouveau Saint-Hippolyte**

La centralité du tissu ancien est évidente en raison de la concentration des services et des commerces, mais aussi de la densité du bâti. Celle du Nouveau Saint-Hippolyte l'est moins : les équipements, les commerces et services sont bien présents mais plus diffus et moins visibles. Une requalification de l'espace public de la rue de la Gare et la rue de Montbéliard a été lancée par la Municipalité. Elle permettra de renforcer cet axe de liaison fort et structurant. Le présent PLU vise à renforcer le front bâti de ces rues.

Principes de traduction réglementaire communs aux 2 sous-objectifs

> Une OAP a été définie sur l'îlot donnant sur la rue de la Gare. L'objectif est de créer un front bâti affirmant le caractère urbain de la rue de la Gare, d'accompagner la requalification de la rue et de renforcer l'axe entre le centre et l'ancienne gare.

• **Mettre en valeur la rive droite du Doubs afin d'améliorer la liaison entre les deux Saint-Hippolyte**

Les berges de la rive droite du Doubs présentent des possibilités d'évolution importantes : la grande emprise de l'Esplanade des fêtes et la liaison piétonne confidentielle entre le camping et le centre-ancien. La mise en valeur des berges peut être le support d'un lien renforcé entre les deux Saint-Hippolyte, d'un point de vue paysager mais aussi fonctionnel.

Principes de traduction réglementaire

> La création d'une zone UL englobant le terrain de football et les berges du Doubs permettra d'accueillir de nouveaux équipements de loisirs, sportifs et liés à la découverte du patrimoine local. Elle rend possible la mise en valeur de ce site.

> La mise en place d'un emplacement réservé permettra de rétablir la continuité du sentier piéton reliant le camping et le centre-ancien en longeant les berges.

• **Préserver la cohérence architecturale et urbaine du centre-ancien**

L'identité du centre ancien de Saint-Hippolyte est fortement marquée par son patrimoine bâti ancien, mais aussi sa structure urbaine en îlots denses et géométriques qui définissent l'espace public. La commune souhaite préserver la cohérence de son centre et son patrimoine afférent par l'utilisation d'outils réglementaires spécifiques.

Principes de traduction réglementaire

> Des dispositions graphiques réglementaires ont été définies afin de conditionner plus finement l'implantation des bâtiments en limite de voie publique et en limite séparative. Elles permettent de préserver les îlots de la Ville.

> Les bâtiments présentant un intérêt patrimonial ont été recensés. Ils ont été protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme. Des fiches d'identification des éléments du patrimoine ont été établies et annexées au règlement à cet effet.

• **Améliorer l'espace public du centre ville**

Les circulations automobiles sont importantes dans le centre ancien et rendent les déplacements piétons délicats. Favoriser le ralentissement pour apaiser la circulation automobile est un préalable pour un espace public favorable aux rencontres et aux échanges.

1.3. PRESERVER LE CADRE DE VIE DE SAINT-HIPPOLYTE

• **Pérenniser la qualité paysagère du territoire communal**

La Ville de Saint-Hippolyte s'inscrit dans un site naturel et paysager remarquable. Le maintien de cette qualité paysagère est lié à la qualité de l'urbanisation et au choix des sites de développement. L'ensemble des atouts paysagers (patrimoine bâti, points de vue, façade patrimoniale, axes de découverte ...) sera préservé par la mise en place de règles garantes de leur valorisation.

Principes de traduction réglementaire

> Mettre en valeur les entrées de ville en encadrant leur développement. Le PLU ne prévoit pas l'extension du tissu urbain le long des axes principaux.

> Le mitage du paysage des zones naturelles est proscrit par l'interdiction d'y construire de nouveaux bâtiments.

> Les points de vue depuis les belvédères sont maintenus. Les vues depuis le belvédère du Clos des Fourches et celui de la chapelle du Mont ne seront pas altérées. L'OAP de la zone d'extension sur le plateau de Plainchamp prévoit des principes de qualité paysagère qui réduiront son impact dans le grand paysage et notamment depuis le belvédère du Pain de Sucre.

> Les règles mises en place à l'article 1, 2 et 11, permettent de limiter les points noirs paysagers, voir de résorber ceux déjà identifiés (abords de bâtiments agricoles, zones de dépôts ...).

• **Préserver la ressource en eau**

Répondre à l'enjeu de préservation de la ressource en eau revient à prendre en compte les futurs périmètres de protection de captage d'eau potable dans le projet de développement, mais aussi la vulnérabilité du réseau karstique.

Intégration de la gestion des eaux pluviales dans les opérations de développement urbain.

Principes de traduction réglementaire

> Le développement communal projeté tient compte des capacités des réservoirs en eau potable de la commune. Sur les 3 captages existants, seul celui de la source de Plainchamp est utilisé à hauteur 1/3 de ses capacités.

> L'OAP du site du Plainchamp préconise la mise en place de principes de gestion d'eau pluviale en aérien.

> L'article 13 est utilisé pour limiter l'artificialisation des sols de manière pondérée en fonction de la vocation principale de la zone et du degré de minéralisation actuel.

1.4. PRÉSERVER ET VALORISER LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LES PAYSAGES NATURELS DU TERRITOIRE COMMUNAL

- **Préserver des espaces naturels et paysagers remarquables**
- **Préservation et mise en valeur des éléments de nature ordinaire**
- **Préservation et remise en bon état des continuités écologiques**

Le territoire communal présente un important patrimoine naturel remarquable. 90% du ban communal est couvert de périmètres d'inventaires ou de protection. On relève notamment un enjeu fort de préservation et de pérennisation des espaces spécifiques liés aux milieux ouverts, menacés par l'enfrichement.

Les éléments de la nature ordinaire participent à la qualité des milieux ouverts : milieux péri-urbains, lisières, haies et bosquets, vergers, ...

Principes de traduction réglementaire

- > Le développement communal projeté limite la consommation foncière en extension et préserve ainsi les espaces naturels et agricoles.
- > Le patrimoine arboré (alignement de haies et bosquets) et les ceintures de jardins et de vergers présentant un intérêt patrimonial ont été recensés. Ils ont été protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Des fiches de prescriptions de préservation viennent compléter les annexes du règlement.

- **Préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières**

L'activité agricole est garante du maintien des espaces ouverts. Son maintien est essentiel pour la préservation des paysages et la valorisation des sites ouverts. Saint-Hippolyte compte 4 sièges d'exploitation et 1 activité piscicole. Aucun projet de sortie d'exploitation n'a été recensé. Le projet de développement ne remet pas en cause la viabilité économique des exploitants de la commune. Le règlement du PLU permet à l'ensemble des agriculteurs de se développer dans des secteurs agricoles définis. D'autres secteurs ouverts ne sont pas constructibles à des fins agricoles pour des objectifs de préservation paysagère et en raison de leur isolement.

L'espace forestier conserve ses limites actuelles. Le développement urbain projeté n'empiète sur aucun boisement.

Principes de traduction réglementaire

- > Des secteurs agricoles constructibles ont été définis autour de chaque siège d'exploitation.
- > En zone agricole inconstructible, les abris de pâtures et les loges d'été sont autorisés.
- > L'ensemble de l'espace forestier est préservé de toutes constructions à l'aide du classement en zone naturelle.

1.3. Les orientations thématiques du PADD

Les orientations thématiques du PADD sont réunies dans la seconde orientation :

2. ORIENTATION 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE SAINT-HIPPOLYTE

2.1. REPONDRE AUX BESOINS LOCAUX EN LOGEMENT PAR UNE PRODUCTION SUFFISANTE ET ADAPTEE

L'ambition démographique de la commune est fixée à 1015 habitants, nécessite la réalisation de 85 logements environ.

• Maintenir la diversité de l'offre en logements

Saint-Hippolyte présente une répartition quasi-équilibrée entre le nombre d'appartements et de maisons. La commune souhaite préserver cette spécificité qui participe à son attractivité résidentielle. L'objectif étant de proposer une typologie d'habitat plus variée que celle offerte par les communes voisines, pour permettre à Saint-Hippolyte de répondre aux besoins d'habitat à toutes les étapes du parcours résidentiel. Les OAP visent à empêcher le développement mono spécifique de la maison individuelle, et encouragent les porteurs de projets à produire des formes d'habitat plus denses.

• Adapter le logement aux évolutions démographiques

La diminution de la taille des ménages, le vieillissement de la population, sont des phénomènes démographiques dont la réponse la plus adaptée en termes d'habitat est la création de logements plus petits, voire de logements aidés.

Principes de traduction réglementaire

> La densité minimale exigée par l'OAP du site de Plainchamp, unique zone d'extension, est fixée à 17 logements à l'hectare brut. Cette obligation impose des typologies de logements variées et plus denses : petits collectifs, habitat intermédiaire ...

• Maintenir le rythme de construction satisfaisant le dynamisme démographique

Le rythme de production de logements neufs observé les dix dernières années doit être maintenu pour pouvoir répondre aux ambitions démographiques de la commune à hauteur de 4 logements par an. L'objectif démographique que s'est fixé la commune est donc proche des réalités de création de logements.

Principes de traduction réglementaire

> Les pièces réglementaires offrent un cadre et les conditions favorables à la création de 4 logements par an dans les deux zones AU.

- Encourager la rénovation énergétique du parc existant**
- Redonner de l'attractivité au Parc locatif du centre-ancien**

La commune souhaite communiquer sur les politiques incitatives afin de rendre lisibles les aides et les subventions existantes.

2.2. ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES MODES DE DEPLACEMENTS DOUX

- **Faciliter les déplacements doux**
- **Voir le réseau de déplacements doux comme un support de la trame verte**

La dernière extension Sous Plainchamp, et celle prévue à Plainchamp, sont éloignées du Centre. Le parcours piéton et cycliste actuel est le même que le parcours automobile, par la RD 121 en lacets ou la rue de la Chapelle. À travers les deux opérations de développement projetées, au lieu-dit Pré au port et à Plainchamp, la commune souhaite aménager des cheminements piétons pour raccourcir la distance à parcourir.

L'autre levier permettant d'encourager les déplacements doux est la sécurisation des cheminements. La commune a lancé la requalification de la voirie entre le centre ancien et l'ancienne gare. L'aménagement d'une liaison douce entre la cité Vauchamp et le centre de Saint-Hippolyte est également prévu pour permettre des déplacements doux sécurisés.

Principes de traduction réglementaire

- > Les cheminements à créer et à valoriser sont indiqués dans les OAP.
- > Un emplacement réservé permet l'aménagement d'une piste cyclable entre Vauchamp et le centre de Saint-Hippolyte.

2.3. MISER SUR L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE ET LE MAINTIEN DU NIVEAU D'EQUIPEMENT DE SAINT-HIPPOLYTE

- **Développement des communications numériques**

L'accès aux communications numériques est un élément fort de l'attractivité de la commune. Saint-Hippolyte s'appuiera sur des politiques départementales et anticipe l'arrivée du très haut débit dans son règlement.

Principes de traduction réglementaire

- > Pour toutes opérations d'ensemble, le règlement exige la pose de fourreau en attente quel que soit le zonage.

- **Soutenir la dynamique du tissu commercial et de services aux particuliers**
- **Encourager et maintenir la mixité fonctionnelle**

Le maintien du tissu commercial et de la mixité fonctionnelle au sein du tissu urbain est un enjeu fort pour la vitalité, l'attractivité de la Ville. Ce maintien garantira son rôle de pôle de proximité. Pour atteindre cet objectif, la Ville a choisi de ne pas créer de concurrence commerciale nouvelle sur la commune : aucun projet de zone commerciale ou d'activités n'est envisagé. La commune souhaite également préserver les locaux commerciaux d'un nouvel usage pour ainsi éviter la dévitalisation de son centre historique.

Principes de traduction réglementaire

- > Toute activité peut être autorisée en zone urbaine et zone d'urbanisation future, à condition qu'elle soit compatible avec le voisinage d'habitation. Les exploitations agricoles et les ICPE sont interdites.

> Des linéaires artisanaux et commerciaux ont été identifiés au sein du centre ancien, de part et d'autre desquels le rez-de-chaussée ne peut accueillir des habitations.

2.4. PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DES ACTIVITES TOURISTIQUES

• **Renforcer l'attractivité touristique**

Le confortement du rayonnement touristique de Saint-Hippolyte est conditionné par la préservation et la valorisation du territoire. Il s'agit d'assurer la promotion des activités en lien avec le patrimoine, la préservation des axes de découverte de Saint-Hippolyte, la reconnexion piétonne du camping avec le centre ancien et le maintien de l'offre d'hébergement diversifiée.

Principes de traduction réglementaire

> La création d'une zone UL a pour objectif le développement des équipements de sports et de loisirs pour les habitants, mais aussi pour les touristes.

> Le maintien des fonds de commerce du centre ancien favorisera également l'attractivité touristique.

1.4. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les objectifs de modération de la consommation d'espace du PADD sont réunis dans la troisième orientation :

3. ORIENTATION 3 : INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT DE SAINT-HIPPOLYTE DANS UNE DEMARCHE DURABLE

Saint-Hippolyte se fixe un objectif démographique ambitieux, celui d'atteindre les **1015 habitants** d'ici 2032. La commune envisage ainsi, la création ou la mobilisation d'environ **85 logements**. La localisation des futurs logements est imaginée aussi bien en extension, qu'en renouvellement urbain en tenant compte des réalités topographiques et de l'exposition aux risques du territoire communal. Un tiers de ces logements sera créé en intra-muros et deux tiers en extension.

3.1. PERMETTRE LA DENSIFICATION DU TISSU EXISTANT

• **Réinvestir les dents creuses exemptes de tous risques naturels et ne présentant pas d'enjeux paysagers ou naturels**

Saint-Hippolyte présente un potentiel de dents creuses constructibles de 3,6 ha. Ce potentiel comprend 2 sites stratégiques : les sites de Pré au Port et rue de la Gare. Ils présentent un potentiel de création de logements minimal de **12 logements**. Ils sont considérés comme étant stratégiques en raison de leur localisation et de leurs contributions possibles à l'amélioration du fonctionnement urbain.

D'autre part, de nouvelles possibilités sont offertes dans le présent PLU. La zone NA a été reclassée en U dans la partie haute et la zone constructible de la Cité Vauchamp a été étendue à l'Est pour valoriser l'accès existant. Ils offrent ainsi la possibilité de construire **7 logements**.

Principes de traduction réglementaire

Afin d'encourager la mobilisation de ce potentiel stratégique, la commune a choisi d'optimiser leur mobilisation à travers 2 OAP.

• **Mobiliser le parc de logements vacants**

Pour la vacance, la priorité est donnée au centre ancien. Un diagnostic fin a permis d'estimer un potentiel mobilisable de **10 logements**.

• **Le tissu pavillonnaire comme un réservoir de nouveaux logements**

Les maisons individuelles par leur taille sont de plus en plus inadaptées aux ménages dont la taille se réduit. Le PLU propose de considérer le tissu pavillonnaire comme un réservoir de logements car il lui permet d'évoluer plus librement. En effet, permettre les extensions des pavillons est un levier pour la création de nouveaux logements.

Principes de traduction réglementaire

Les règles mises en place en zones UB, UC et UD sont plus souples en termes d'implantations et de hauteur que celles qui sont instaurées dans le POS. Elles permettront au tissu pavillonnaire de se développer et indirectement de créer de nouveaux logements en son sein. Ce potentiel est néanmoins très difficile à estimer.

3.2. LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE EN DEHORS DE L'ENVELOPPE URBAINE ACTUELLE

La consommation foncière en extension est limitée par un seuil de création de 58 logements.

• Instaurer une densité minimale nette pour les extensions

La mise en place d'une densité minimale est un moyen de réduire la consommation foncière et d'optimiser l'utilisation du foncier en extension.

Principes de traduction réglementaire

La densité du site de Plainchamp est particulièrement ambitieuse puisque la densité de 17 logements à l'hectare brut nécessite l'implantation de typologies de logements différenciées.

• Contenir l'urbanisation dans les fermes isolées

Ce sous objectif a une double vocation : réduire la consommation foncière, mais aussi préserver les milieux ouverts de toute nouvelle artificialisation.

Principes de traduction réglementaire

Aucune nouvelle construction n'est tolérée en zone naturelle. En zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous conditions.

• Réduire l'artificialisation des sols

L'artificialisation des sols prévue par le projet se répartit à la fois dans le tissu urbain et en extension. Les deux opérations de valorisation des dents creuses imaginées permettent de réduire l'artificialisation car elles utiliseront des voiries à proximité. Cette optimisation du foncier en intra-muros permet de réduire le phénomène d'artificialisation des sols. La consommation des 3 sites de développement présentant une superficie globale de 4,3 ha, permet une réduction de l'artificialisation annuelle à des fins d'habitat en passant de 0,4 ha/an à 0,29 ha/an.

Principes de traduction réglementaire

La superficie totale aménageable en zones AU est de 4,2 ha : 3,4 ha à Plainchamp et 0,8 ha à Pré au Port.
La dent creuse rue de la Gare présente une superficie de 0,23 ha.

3.3. DEVELOPPER UNE POLITIQUE FONCIERE SUR LE LONG TERME

- ***Permettre un phasage d'ouverture à l'urbanisation pour les secteurs d'extension prévus***

La commune ne maîtrise pas le foncier sur les zones à urbaniser. Dans ce cas, le projet de PLU n'a pas pu instaurer de phasage d'ouverture précis. Néanmoins, l'urbanisation par tranches successives est possible à condition d'être conforme avec les OAP.

- ***Valorisation de bâtiments à forte charge symbolique***

Une politique d'acquisition foncière de bâtiments à forte charge symbolique a été lancée par la commune. Accompagnée par l'EPF du Doubs, la commune peut ainsi mobiliser des bâtiments existants pour accueillir des équipements publics ou y créer de nouveaux logements.

- ***Déployer de nouvelles activités dans les secteurs déjà urbanisés***

Malgré sa situation de bourg-centre, la Ville n'a pas souhaité programmer la réalisation d'un nouveau site d'activités économiques. Elle privilégie le développement des activités dans le tissu urbain existant.

2. EXPOSE DES MOTIVATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

2.1. OAP 1 : secteur de Plainchamp

2.1.1. Choix du site

Dans une commune largement contrainte par les risques de mouvement de terrain et d'inondation et par une topographie souvent complexe, le site de Plainchamp apparaît comme la dernière grande zone d'extension possible de Saint-Hippolyte.

Située en continuité des plus récentes extensions au nord de la commune, la zone bénéficie d'un relief majoritairement plat et d'une bonne exposition par rapport au soleil.

Le site est étendu et pourra faire l'objet de plusieurs phases d'aménagement.

Sous-objectifs du PADD

• *Tenir compte des risques, des pollutions et des nuisances*

• *Permettre un phasage d'ouverture à l'urbanisation pour les secteurs d'extension prévus*

2.1.2. Justification des principes d'aménagement

Limites du site

Le site est limité au nord par le PPRMT d'une part et par le relief marqué en particulier par un important talus arboré.

La limite sud est marquée par le talus arboré bordant la RD 121.

A l'est, la limite est imposée par la présence d'une doline, et est tracée en continuité de la limite de l'urbanisation actuelle, rue du Clos des Fourches, afin d'aller dans le sens de la conservation de la morphologie urbaine.

La limite ouest est celle du lotissement de la rue Sous Plainchamp et la rue Sous la Roche (RD 121).

Le PPRMT présent à l'ouest du secteur a été inclus dans la zone AU, il reste néanmoins inconstructible. L'OAP prévoit le maintien de son corridor boisé.

Sous-objectifs du PADD

• *Tenir compte des risques, des pollutions et des nuisances*

- *Préserver des espaces naturels et paysagers remarquables*
- *Préservation et mise en valeur des éléments de nature ordinaire*
- *Préservation et remise en bon état des continuités écologiques*

Accès, voiries, cheminements

Sur le plateau de Plainchamp, la voirie principale ne peut-être facilement accessible, pour les automobiles, que par l'actuel chemin d'accès de la ferme, depuis la RD 121. Il n'y a pas de possibilité raisonnable de boucler la voirie principale sur la rue Sous Plainchamp ou ailleurs : la voie principale est donc en impasse.

En revanche, il est possible de réaliser des cheminements piétons entre la partie supérieure et inférieure du site. Ces aménagements font partie d'un projet d'ensemble, à l'échelle de la commune, consistant à relier le plus directement possible, pour les piétons, le centre-ville aux quartiers situés autour de la rue Sous la Roche.

Sous-objectifs du PADD

• **Faciliter les déplacements doux**

• **Améliorer la liaison entre les deux Saint-Hippolyte**

Programme et organisation du bâti et du stationnement

La commune souhaite diversifier son offre de logements : la densité exigée de 17 logements/ha (densité brute) nécessite de varier les typologies de logements. Logements collectifs et/ou intermédiaires devront être réalisés. Si l'OAP précise « certaines parcelles doivent être prévues pour permettre l'aménagement d'opérations de logements denses (collectifs/intermédiaire) », le programme laisse néanmoins une certaine souplesse et n'exige pas une répartition précise des types de logements dans un contexte rural où l'intervention d'opérateurs publics ou privés est incertaine.

« L'orientation sud des pièces principales peut être favorisée » : l'absence de masques lointains confère au site une exposition très favorable. En outre l'orientation nord-sud de la voirie principale ne s'oppose pas à l'implantation préférentielle du bâti vers le sud. Charge à l'aménageur de tracer les voiries secondaires et les parcelles cessibles afin de faire profiter au mieux les constructions de cette exposition.

Phasage

Sur les 10 dernières années, Saint-Hippolyte a connu un rythme de construction de 4,1 logements par an. Au regard de la densité exigée, l'urbanisation de la zone devrait se dérouler sur une période d'environ 15 ans : un phasage est donc envisagé pour que l'étendue des aménagements soit en rapport avec le rythme de construction observé.

L'urbanisation sera réalisée de façon progressive en trois tranches. La première tranche, accessible par une amorce, en continuité du lotissement de la rue Sous Plainchamp, est rapidement urbanisable. L'urbanisation de cette zone permettra d'anticiper la suivante et de prévoir en particulier les branchements pour la deuxième tranche, puis la troisième.

Néanmoins, étant donné la nature des sols du secteur, il est envisageable que certaines zones présentent des difficultés en termes de mouvement de terrain qui ne sont pas identifiés au moment de l'écriture du PLU. Il doit être possible dans ce cas de réaliser un phasage différent : il est donc précisé dans l'OAP : « Sauf impossibilité liée à la nature des sols, le phasage sera réalisé selon le schéma ci-dessous ».

Sous-objectifs du PADD

• **Aménager durablement Saint-Hippolyte**

• **Accompagner le dynamisme démographique**
• **Retrouver de l'attractivité résidentielle**

• **Maintenir la répartition quasi-équilibrée entre les appartements et les maisons (45%-55%)**

• **Adapter le logement aux évolutions démographiques**

• **Instaurer une densité minimale pour les extensions**

• **Réduire l'artificialisation des sols**

Aménagement paysager

Les arbres et les haies bordant le site (**au-dessus de la RD121 et du lotissement Sous Plainchamp**) seront conservés : ils permettent en particulier une meilleure intégration du projet dans l'environnement et de réduire l'impact du projet, dans un milieu sensible paysagèrement, en entrée de ville de surcroît.

L'OAP encourage par ailleurs la gestion des eaux pluviales en aérien, par le biais de noues et de bassins d'infiltration.

• <i>Préserver la ressource en eau</i>
--

• <i>Préserver des espaces naturels et paysagers remarquables</i> • <i>Préservation et mise en valeur des éléments de nature ordinaire</i> • <i>Préservation et remise en bon état des continuités écologiques</i>
--

• <i>Pérenniser la qualité paysagère du territoire communal</i>

• <i>Réduire l'artificialisation des sols</i>

2.2. OAP 2 : secteur du Pré au Port

2.2.1. Choix du site

Entre la rue de la Chapelle et la rue Sous la Roche, cette zone apparaît comme une enclave dans une zone d'urbanisme diffus, peu concernée par les risques de mouvement de terrain ou autres, bien exposée, et facilement accessible et viabilisable depuis l'amorce de la rue du Pré au Port.

Située en arrière de parcelles profondes, la zone est propice à des implantations en second rang. L'enjeu reste de préfigurer un aménagement d'ensemble permettant d'optimiser l'urbanisme d'une des rares zones d'extension de la commune supérieure à 1 ha et non concernée par un PPR, et d'éviter une urbanisation de « second rang » anarchique qui pourrait bloquer d'autres projets.

Sous-objectifs du PADD

• **Tenir compte des risques, des pollutions et des nuisances**

• **Réinvestir les dents creuses exemptes de tous risques naturels et ne présentant pas d'enjeux paysagers ou naturels**

2.2.2. Justification des principes d'aménagement

Limites du site

Le site est limité à l'est par le lotissement de la rue du Clos des Fourches et par un talus arboré. Le secteur borde par ailleurs les maisons de la rue de Chapelle et de la rue du Pré au Port. Au nord, la limite est donnée par une parcelle construite sur deux rangs.

Accès, voiries, cheminements

Un seul accès automobile est possible par l'amorce de la rue du Pré au Port. Aucun bouclage de la voirie principale n'est raisonnablement réalisable sur la rue du Clos des Fourches ou la rue de la Chapelle. La voie est donc en impasse. Étant donné l'exiguïté du site et le relief du terrain, le retournement est à dimensionner au plus juste.

Comme pour Plainchamp, et dans la logique d'aménagement d'un cheminement doux entre le centre et les secteurs concernés, il est demandé de réaliser un cheminement entre la rue du Pré au Port et le belvédère du Clos des Fourches.

Sous-objectifs du PADD

• **Faciliter les déplacements doux**

• **Améliorer la liaison entre les deux Saint-Hippolyte**

Programme et organisation du bâti et du stationnement

La contrainte du relief ne permet pas de prévoir une zone d'habitat dense, la possibilité d'aménager des aires des stationnements suffisantes étant très réduite. La typologie de maisons individuelles est la plus adaptée au caractère de la zone, de sa topographie et de son environnement. L'impact visuel et paysager, la gestion des vis-à-vis dans cette zone surplombant un pavillonnaire ancien, la nécessité de réduire les déblais/remblais, oriente le projet vers une typologie de maison individuelle. Une densité minimale est attendue et s'exprime par un nombre minimal de logements à construire.

Aménagement paysager

La partie supérieure du terrain est marquée par des affleurements rocheux et un talus boisé en limite du lotissement du Clos des Fourches. Les boisements contribuant à la stabilité du talus et marquant la séparation avec la gendarmerie et la RD 121 seront préservés dans la partie la plus accidentée du secteur.

Le chemin vers le belvédère, à ré-aménager, contribue au traitement paysager de la zone.

Sous-objectifs du PADD

- *Préservation et mise en valeur des éléments de nature ordinaire*
- *Préservation et remise en bon état des continuités écologiques*

- *Pérenniser la qualité paysagère du territoire communal*

- *Réduire l'artificialisation des sols*

2.3. OAP 3 : centre - rue de la Gare (secteur ouest)

2.3.1. Choix du site

Le site, non concerné par un PPR, doit pouvoir participer à la requalification de la rue de la Gare qui constitue un axe de liaison stratégique entre le centre ancien et la place de la Gare.

Cette dent creuse offre un des potentiels fonciers les plus importants à proximité du centre de Saint Hippolyte : il s'agit d'éviter une sous-urbanisation du secteur.

Sous-objectifs du PADD

• *Tenir compte des risques, des pollutions et des nuisances*

• *Réinvestir les dents creuses exemptes de tous risques naturels et ne présentant pas d'enjeux paysagers ou naturels*

2.3.2. Justification des principes d'aménagement

Limites du site

Le site est bordé par la rue de Montbéliard et la rue de la Gare. Un talus d'environ 3 m de haut marque la limite avec la rue de la Gare.

Accès, voiries, cheminements

Le site est directement accessible depuis les rues existantes. Il n'est pas nécessaire de réaliser une voirie supplémentaire.

L'accès actuel est privatisé et traverse le jardin d'une maison.

Un cheminement piéton est à prévoir pour faciliter la traversée de l'îlot. Actuellement, en effet, le chemin visible au cadastre, outre qu'il est excentré, est utilisé pour desservir une maison en second rang.

Sous-objectifs du PADD

• *Faciliter les déplacements doux*

• *Améliorer la liaison entre les deux Saint-Hippolyte*

Programme et organisation du bâti et du stationnement

La parcelles non bâties, en friche, du secteur, donnent à la rue un caractère urbain diffus... Cette interruption de l'urbanisation concourt largement à la déconnection des « deux Saint-Hippolyte ». Relier les deux entités de la ville passe par la requalification de rue de la Gare et la construction d'un véritable front sur rue. Le bâti devra se positionner en avant de la parcelle, sur le talus en ce qui concerne la rue de la Gare (à l'image de la maison de maître de la pharmacie).

Une densité minimale est attendue, pour que le front de rue soit effectif. Il s'exprime par un nombre minimal de logements à construire.

Sous-objectifs du PADD

• *Améliorer la liaison entre les deux Saint-Hippolyte*

- *Accompagner le dynamisme démographique*
- *Retrouver de l'attractivité résidentielle*

- *Instaurer une densité minimale pour les extensions*

Aménagement paysager

Le bâti en limite permet de conserver un espace vert central largement dimensionné : jardin d'agrément, jardin potager, cours commune...

Sous-objectifs du PADD

- *Préservation et mise en valeur des éléments de nature ordinaire*

- *Pérenniser la qualité paysagère du territoire communal*

- *Réduire l'artificialisation des sols*

2.4. OAP 3 : centre - rue du Clos Pascal (secteur est)

2.4.1. Choix du site

Le site, non concerné par un PPR, doit pouvoir participer à la requalification du secteur. Cette dent creuse offre un potentiel foncier intéressant à proximité du centre de Saint Hippolyte : il s'agit d'éviter une sous-urbanisation du secteur.

Sous-objectifs du PADD

• *Tenir compte des risques, des pollutions et des nuisances*

• *Réinvestir les dents creuses exemptes de tous risques naturels et ne présentant pas d'enjeux paysagers ou naturels*

2.4.2. Justification des principes d'aménagement

Limites du site

Au nord, un talus d'environ 3 m de haut marque la limite avec la rue du Clos Pascal. La limite sud est celle du pavillonnaire. La limite ouest borde le jardin des parcelles 105 et 385.

Accès, voiries, cheminements

Le site est accessible depuis la rue du Clos Pascal par un chemin longeant la limite nord et permettant actuellement l'accès à un bâtiment existant. Ce chemin est à conserver et à améliorer pour réaliser l'accès aux futures habitations.

Le bâti se place donc au nord du site, le long de cette voie, pour dégager les jardins au sud, offrir une exposition solaire favorable pour les pièces principales, et permettre un recul suffisant par rapport au pavillonnaire de la rue du Clos Pascal

Sous-objectifs du PADD

• *Aménager durablement Saint-Hippolyte*

Programme et organisation du bâti et du stationnement

Le bâti s'installe au nord du site, pour favoriser une exposition du bâti au sud et faire profiter le bâti des apports solaires.

Aligner le bâti au nord permet en outre de minimiser les vis-à-vis, avec le pavillonnaire de la rue du Clos Pascal, mais également avec les maisons situées à l'ouest. Le seul bâti proche est le hangar de la parcelle 385.

Une densité minimale est attendue, pour que cette zone ne soit pas sous-urbanisée (éviter qu'une unique habitation s'installe sur le site). Cette densité s'exprime par un nombre minimal de logements à construire.

Sous-objectifs du PADD

• *Aménager durablement Saint-Hippolyte*

• *Instaurer une densité minimale pour les extensions*

Aménagement paysager

Le bâti en limite nord permet de conserver un espace vert largement dimensionné : jardin d'agrément, jardin potager, cours commune...

Sous-objectifs du PADD

• <i>Préservation et mise en valeur des éléments de nature ordinaire</i>
--

• <i>Pérenniser la qualité paysagère du territoire communal</i>

• <i>Réduire l'artificialisation des sols</i>

3. EXPOSE DES MOTIVATIONS DU REGLEMENT

3.1. Motifs et principes de délimitation des zones urbaines et dispositions réglementaires spécifiques

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où des équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U est divisée en 6 secteurs de zone : UA, UB, UC, UD, UE, et UL. Chaque zone présente des spécificités qui lui sont propres : typologie du bâti, mixité fonctionnelle, présence d'équipement public, localisation ...

3.1.1. La zone UA

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UA correspond au centre ancien de la Ville de Saint-Hippolyte, implantée à la confluence entre le Doubs et le Dessoubre. Le centre ancien a été construit selon un plan géométrique, présentant des structures en îlots. Il s'agit d'une zone mixte d'habitat dense. Un secteur UAj a été mis en place afin de préserver la ceinture de jardins en limite Sud-Est du centre.

L'ensemble des îlots denses du centre ancien a été classé en UA. Ce secteur intègre également les ensembles bâtis denses de la rive droite du Doubs, situé rue du Doubs, ainsi que le faubourg rue du Dessoubre.

Leurs caractéristiques communes sont les suivantes :

- le bâti est ancien, dense et continu, implanté en limite d'emprise publique et en limite séparative,
- les rez-de-chaussée accueillent des commerces, des activités ou services le long des linéaires commerciaux.

La limite de la zone UA a évolué par rapport au POS

Elle est resserrée autour des ensembles bâtis présentant les caractéristiques citées plus haut. Ainsi, le bâti diffus à l'entrée Sud a été reclassé en zone UC car il présente un caractère pavillonnaire.

La cité EDF, le supermarché et l'ancienne gare ont été reclassés en zone UB. Leur caractère diffus ne correspond pas aux logiques d'implantation du bâti du centre ancien. De plus, l'emprise de ces bâtiments est plus importante.

Pour une délimitation plus cohérente, l'ensemble de l'Esplanade des fêtes a été classé en zone UA.

Localisation et répartition

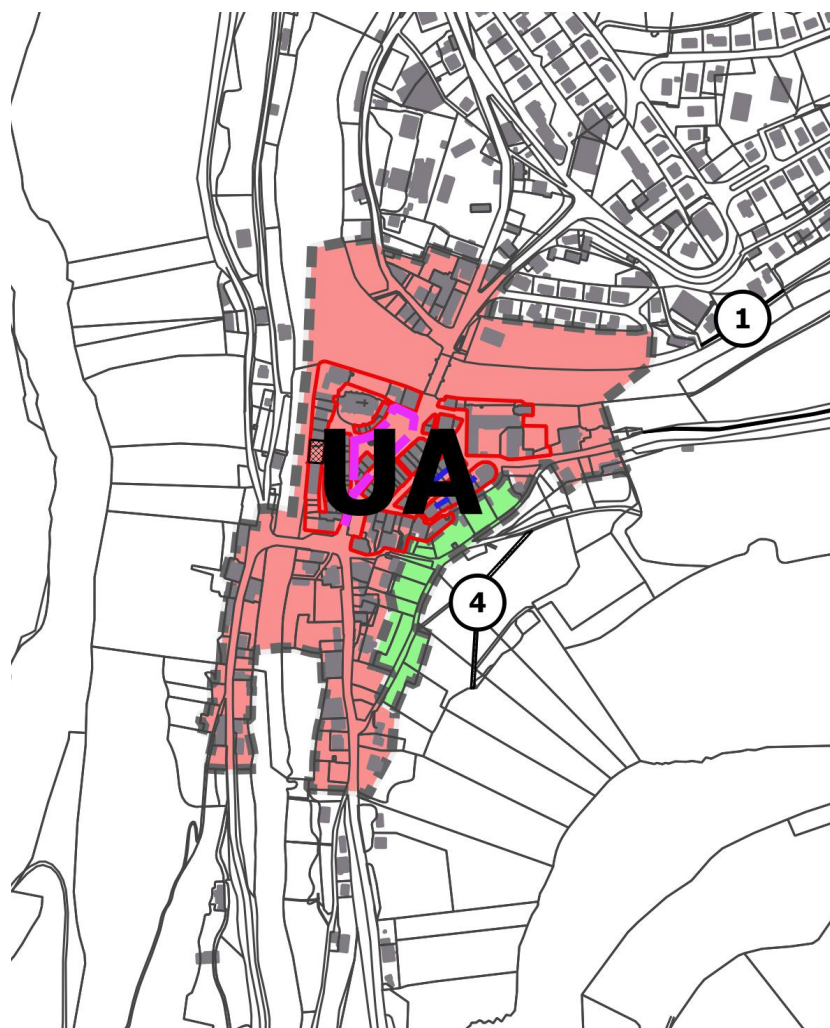


Figure 1 : La zone UA et UAj de Saint-Hippolyte et ses dispositions graphiques

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UA

Nombre	Justifications de la règle
ZONE UA	
Article 1 UA	Sont exclues les constructions et installations non compatibles avec une zone urbaine à vocation mixte et à dominante d'habitat afin de ne pas générer de nuisances nouvelles. Pour garantir la mixité fonctionnelle du centre ancien et surtout maintenir le tissu commercial, le changement de destination dans les rez-de-chaussée commerciaux est interdit. L'objectif est de préserver les fonds de commerce menacés de disparaître et qui participent à la vitalité de la Ville. Les immeubles présentant des caractéristiques architecturales remarquables, identifiés au titre de l'article L151-19 ne peuvent être démolis car ils participent à la qualité du cadre urbain et architectural de l'ancienne Ville.
Article 2 UA	Les éléments écologiques et paysagers ne pourront être supprimés ou perdre en superficie ou linéaire car ils participent à la qualité et la diversité du paysage urbain du centre.

	En secteur UAj : Seuls les abris de jardins de taille limitée sont autorisés dans ce secteur afin de préserver les jardins de toutes autres constructions. Les jardins constituent la ceinture du centre historique de Saint-Hippolyte, déjà densément bâti. Ils apportent un contraste fort avec le caractère urbain du centre, et génèrent une transition douce entre la Ville et les espaces naturels. Les serres horticoles sont néanmoins autorisées sous conditions en zone UA, afin de minimiser leur impact paysager dans le centre ancien où les espaces de respiration sont peu nombreux.
Article 6 UA	Les règles d'implantation ont été édictées de sorte à préserver la structure en îlot fermé : alignement obligatoire en limite d'emprise publique et en limites latérales au sein des îlots identifiés au plan graphique.
Article 7 UA	Lorsqu'il existe des reculs à l'alignement de la rue (rue des Granges et rue Haute), ils devront être maintenus. Ce recul est identifié à l'aide d'une disposition graphique reportée au plan de zonage. Hors des îlots graphiques identifiés au plan de zonage, l'implantation sur limite séparative est possible mais non obligatoire.
Article 8 UA	Cette disposition vise à veiller au bon entretien, au bon éclairage naturel des constructions, et la circulation des véhicules de secours.
Article 9 UA	En secteur UAj : Cette limitation de l'emprise au sol permet d'éviter les dérives d'utilisation et d'occupation du sol, et notamment les potentiels changements de destination des abris de jardins
Article 10 UA	Cette règle vise à garantir une harmonie de hauteur des constructions et un maintien de la cohérence architecturale.
Article 11 UA	Cet article distingue des dispositions propres aux îlots identifiés au plan graphique, plus exigeantes, et des dispositions plus générales. L'ensemble des dispositions a pour objectif d'assurer l'harmonie générale, la cohérence d'ensemble du centre ancien et le respect des formes anciennes. L'atteinte de cet objectif sera garantie par la préservation des éléments architecturaux caractéristiques du centre de Saint-Hippolyte, mais également par la cohérence des couleurs des façades et des menuiseries. Toitures et lucarnes <u>Dispositions générales :</u> Les toitures à la Mansart sont interdites car elles ne correspondent pas à une caractéristique architecturale locale : les toitures du centre, sauf exception, présentent des pentes comprises entre 30° et 50° et des couvertures en tuiles terre cuite. Ainsi, les toitures terrasses ne sont autorisées pour les annexes et les éléments de liaison uniquement. La demi-croupe apparaît traditionnellement sur les toitures locales et est autorisée. Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés afin de favoriser la production d'énergie renouvelable, mais sous réserve d'une bonne intégration et pour un maximum de 40% de la surface de la couverture, pour minimiser leur impact visuel dans une zone à enjeu architectural et patrimonial fort. L'impact visuel des lucarnes est minimisé en n'autorisant qu'un seul niveau de lucarne, dans le souci de préserver l'aspect général de la volumétrie du bâti. <u>Dispositions particulières :</u> Depuis les belvédères, le volume général du bâti ancien est d'abord marqué par celui des toitures qui offrent un aspect de continuité, de compacité, qui caractérise le centre par rapport au reste de la commune. A l'échelle des îlots, les pentes et le sens de faîtage est relativement homogène, malgré de légères variations. Il s'agit de respecter ces caractéristiques existantes de pente, de sens de faîtage, de débords. De la même manière, les différences de types de tuiles, que l'on peut observer en de rares cas sur un même bâtiment, sont préjudiciables d'un point de vue architectural et paysager, et sont à proscrire. Il s'agit d'être le plus homogène possible à l'échelle du centre historique pour conserver cette unité caractéristique.

	La multiplication et l'étendue des lucarnes peuvent transformer l'aspect général des toitures, comme cela est le cas au 1 rue du Midi, sur un bâtiment du XVIIe (voir fiche n°22 de l'annexe 1). Le règlement limite ces excès qui transforment fortement la volumétrie bâtie. Façades <u>Dispositions générales :</u> La maçonnerie du gros œuvre est destinée à être revêtue (enduits, bardage...) et ne peut être laissée apparente que pendant une courte période, en phase de chantier. Les teintes des façades et menuiseries devront être choisies parmi les couleurs figurant au nuancier en annexe 2 afin d'assurer une harmonie globale et une cohérence d'ensemble. <u>Dispositions particulières :</u> Les murs des bâtiments du centre sont anciens, certains remontent au XVIe siècle, et ont des caractéristiques hygrothermiques particulières : un enduit inadapté altère les murs anciens et les joints. Par ailleurs, les enduits anciens sont traditionnellement d'aspect lisse ou à faible relief. Laisser les moellons apparents (exemple du bâtiment de la place de l'Hôtel de Ville voir fiche n°12' de l'annexe 1) ne correspond, pour les bâtiments d'habitation, à aucune tradition ancienne et est à proscrire. Les maçonneries, encadrements de baies, corniches, bandeaux en pierre de taille sont des éléments architecturaux remarquables, et sont à protéger. Ouvertures Les ouvertures rythment la façade : l'ordonnancement des baies des bâtiments est un élément très important de la caractérisation du bâti ancien et doit être conservé ou restauré à l'identique. Menuiseries et volets <u>Dispositions générales :</u> Les volets traditionnels sont les volets battants extérieurs qui se sont généralisés au XIXe et ont parfois été adaptés aux fenêtres du XVIIIe. Ils devront être conservés comme éléments de composition de la façade à part entière. <u>Dispositions particulières :</u> Les caissons des volets roulants extérieurs ne correspondent à aucune tradition architecturale et sont à proscrire. Les fenêtres anciennes, à petits bois en particuliers, participent de la composition et de l'aspect de la façade. Elles soulignent les proportions de la baie avec une élégance que l'on ne retrouve guère dans les fenêtres modernes, et devront être maintenues en place. Remblais Afin de respecter au mieux la topographie naturelle et le terrain existant, les remblais modifiant la pente de plus de 10° sont interdits, ainsi que les effets de butte. Clôtures L'aspect et la hauteur des clôtures et des murs bahuts sont choisis de manière à minimiser leur impact visuel, tout en permettant d'assurer l'intimité désirée. Ouvrages techniques L'aspect et l'implantation des ouvrages techniques et coffrets sont choisis de manière à minimiser leur impact visuels. Annexes L'aspect et l'implantation des annexes sont choisis de manière à minimiser leur impact visuels.
Article 12 UA	La commune n'a pas souhaité conditionner les projets éventuels à la création de

	place de stationnement en raison de la difficulté actuelle de créer du stationnement au centre.
Article 13 UA	L'objectif est d'éviter les abords de bâti peu qualitatifs et non traités pour les parcelles comptant une emprise bâtie inférieure à 90 % de la superficie du terrain.

Résultats sur la morphologie urbaine

Les règles mises en place permettent de conserver autant la forme urbaine du centre ancien, que la forme du bâti. Le règlement comprend des règles graphiques qui régissent les implantations des bâtiments de sorte à préserver la structure existante et la densité du bâti. A ces règles graphiques s'ajoutent la mise en place d'une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Cette protection porte sur les éléments architecturaux remarquables à conserver ou à restaurer.

3.1.2. La zone UB

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UB correspond à une zone mixte comprenant habitat, activités, commerces et équipements publics. Le bâti est diffus, hétérogène, de grande emprise et dont l'implantation n'est pas ordonnancée. On y retrouve notamment : le supermarché, l'ancienne gare, le collège, le centre d'exploitation du Conseil Départemental, le magasin de meuble, la cité EDF et des maisons de maître.

Cette zone équivaut à une majeure partie de l'emprise ferroviaire : voies ferrées et ancienne gare. Son hétérogénéité et sa complexité est liée à son caractère de reconquête. Une urbanisation d'opportunité qui ne permet pas à cet espace de présenter une unité et une centralité forte.

La limite de la zone UB a évolué par rapport au POS.

À l'entrée Nord, la station d'épuration a été reclassée en zone UE (Vocation d'équipement). Ont été ajoutés la cité EDF, le supermarché et l'ancienne gare ont été reclassés en raison de leur caractère diffus et hétérogène. Le quartier du chemin du Lods a été reclassé en zone UC plus adapté au tissu pavillonnaire.

Localisation et répartition

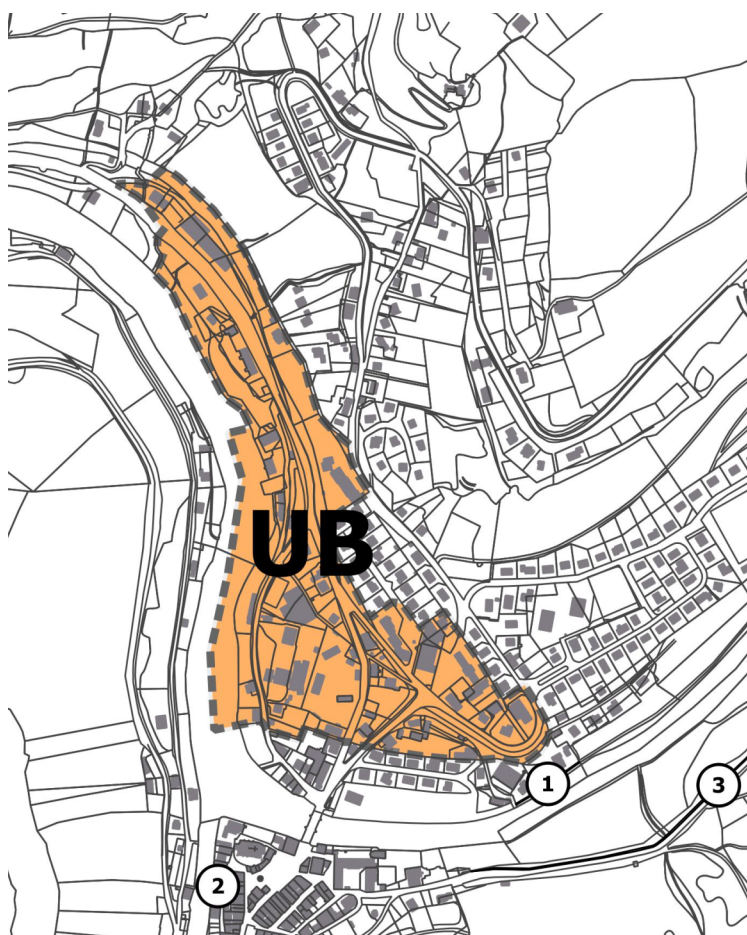


Figure 2 : La zone UB de Saint-Hippolyte

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UB

Nombre	Justifications de la règle
ZONE UB	
Article 1 UB	Sont exclues les constructions et installations non compatibles avec une zone urbaine à vocation mixte : habitat et activité, afin de ne pas générer de nuisances nouvelles. Dans les zones du PPRMT : Les projets de constructions et installations situés en zone d'aléa du PPRMT devront faire l'objet d'études de sols complémentaires, afin de s'assurer de la compatibilité de la nature du sol avec un projet de construction. L'objectif étant de vérifier qu'aucune nouvelle construction ne s'expose à un risque non identifié.
Article 2 UB	Les éléments écologiques et paysagers ne pourront être supprimés ou perdre en superficie ou linéaire, ils participent à la qualité et la diversité du paysage urbain du centre. Les serres horticoles sont néanmoins autorisées sous conditions en zone UB, afin de minimiser leur impact paysager.
Article 6 UB	Les règles d'implantation ont été établies afin de permettre l'évolution et la densification du tissu bâti. Les constructions peuvent être édifiées partout le long des voies ou le long des limites séparatives, à l'exception en présence d'un ordonnancement particulier.
Article 7 UB	Seuls la limitation de l'emprise au sol pour les constructions à usage d'activités à 60% et le pourcentage réservé aux espaces verts serviront à cadrer l'évolution du bâti. Les garages sont interdits en limite de voie publique afin de ne pas dégrader le front bâti sur rue. Toutefois afin d'assurer un voisinage plus harmonieux entre la zone UC à dominante d'habitat et les bâtiments d'activités de la zone UB de grandes emprises, une règle de recul a été instaurée : le recul minimal est de 3 mètres, puis le recul correspondra à la moitié de la hauteur des constructions. C'est-à-dire qu'il augmentera en fonction de la hauteur des constructions.
Article 8 UB	Cette disposition vise à veiller au bon entretien, au bon éclairage naturel des constructions, et la circulation des véhicules de secours.
Article 9 UB	Le coefficient d'emprise au sol maximal vise à limiter une trop forte imperméabilisation des sols et à permettre un voisinage plus adapté entre les habitations et les activités.
Article 10 UB	La hauteur maximale à l'égout a été augmentée d'un mètre par rapport au règle du POS, afin de notamment de/d' : - être plus souple pour permettre la création d'un niveau semi-enterré, - rester cohérent avec la hauteur du bâti existant, en particulier les maisons de maître de la rue de Montbéliard
Article 11 UB	Toitures et lucarnes Les toitures traditionnelles, sauf exception, présentent des pentes comprises entre 30° et 50° et des couvertures en tuiles terre cuite. Ainsi, les toitures terrasses ne sont autorisées pour les annexes et les éléments de liaison uniquement. Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés afin de favoriser la production d'énergie renouvelable, mais sous réserve d'une bonne intégration, pour minimiser leur impact visuel dans une zone à enjeu architectural et patrimonial fort. Façades La maçonnerie du gros œuvre est destinée à être revêtue (enduits, bardage...) et

	ne peut être laissée apparente que pendant une courte période, en phase de chantier. Les teintes des façades et menuiseries devront être choisies parmi les couleurs figurant au nuancier en annexe 2 afin d'assurer une harmonie globale et une cohérence d'ensemble. Remblais Afin de respecter au mieux la topographie naturelle et le terrain existant, les remblais modifiant la pente de plus de 10° sont interdits, ainsi que les effets de butte. Clôtures L'aspect et la hauteur des clôtures et des murs bahuts sont choisis de manière à minimiser leur impact visuel, tout en permettant d'assurer l'intimité désirée. Ouvrages techniques L'aspect et l'implantation des ouvrages techniques et coffrets sont choisis de manière à minimiser leur impact visuels.
Article 12 UB	Les dispositions de stationnement ont été mises en place de sorte à répondre aux besoins de stationnement résidentiel dans le cadre de projets de logements, de sorte à permettre le bon fonctionnement des usages de l'espace public et l'accès aux surfaces de vente pour les commerces. Quoi qu'il en soit, le nombre de places devra toujours être adapté aux activités liés aux nouvelles constructions.
Article 13 UB	L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols et de garantir un minimum de 35 % d'espace planté et aménagé au sein des espaces non bâtis. S'il existe un recul par rapport à l'alignement des voies publiques, 15 % de la partie libre à l'avant sera consacré à des espaces en pleine terre. De plus, il est exigé la plantation d'au moins un arbre à moyen développement pour les parcelles de plus de 4 ares, afin d'augmenter la diversité des plantations sur les parcelles.

3.1.3. Les zones UC

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UC recouvre une zone de faible densité accueillant essentiellement de l'habitat. Cette zone résidentielle peut néanmoins accueillir des équipements publics.

L'ensemble du tissu pavillonnaire quelle que soit sa période de construction se retrouve dans cette zone.

Leurs caractéristiques communes sont les suivantes :

- Maisons individuelles implantées avec un recul depuis l'emprise publique, mais aussi depuis les limites séparatives, de faible hauteur,
- Tissu caractéristique des lotissements, même si certaines parcelles ont gardé leur correspondance agraire.

La limite de la zone UC a évolué par rapport au POS.

- Intégration de la dernière opération Sous Plainchamp,
- Exclusion du second rang à Pré au Port et reclassement en AU,
- Intégration de la partie Est de la zone NA du Moulinot en UC pour compléter le front urbain, - Intégration du quartier du chemin du Lods en UC,
- Reclassement du bâti diffus à l'entrée Sud en UC.

Localisation et répartition

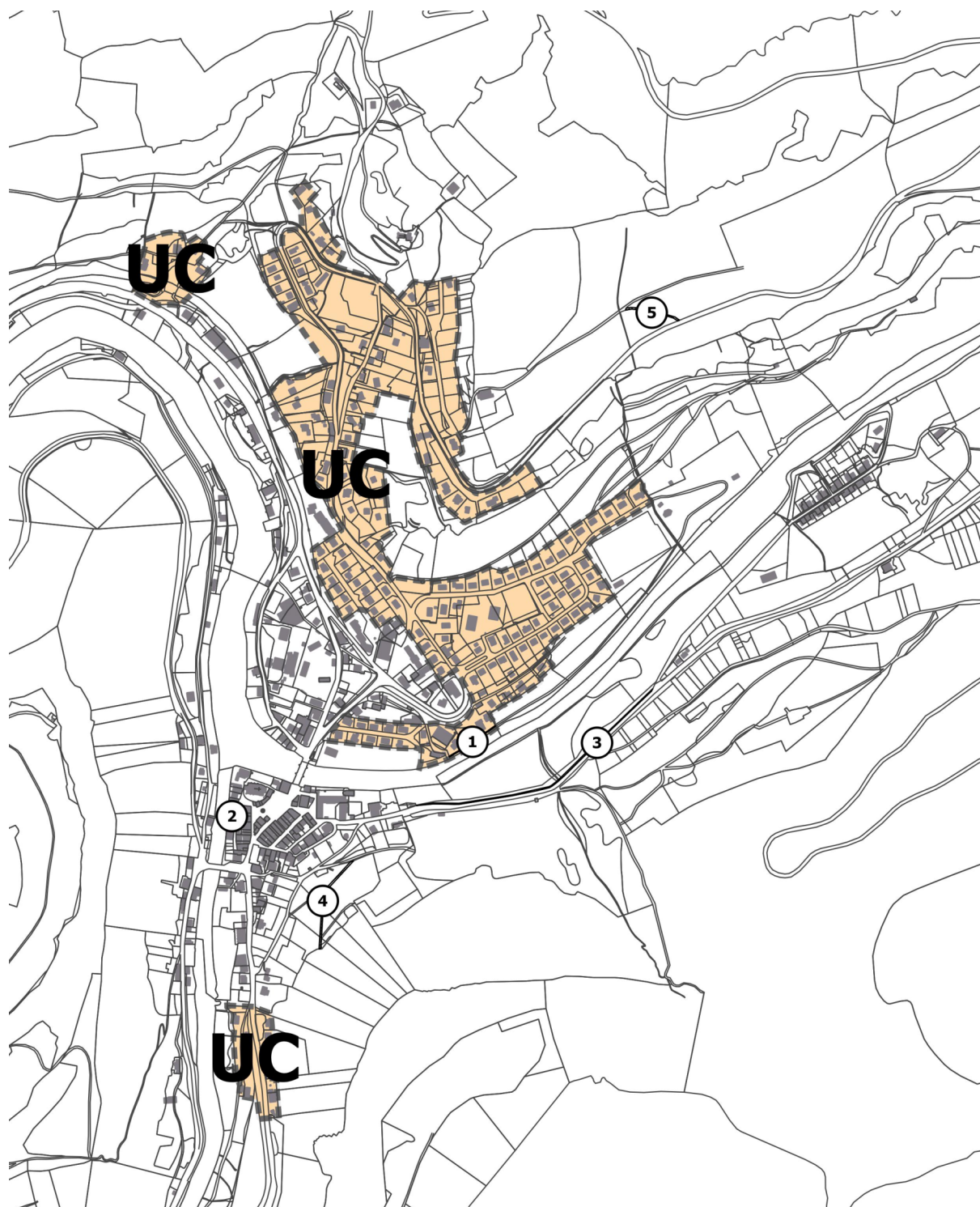


Figure 3 : Les 3 zones UC de Saint-Hippolyte

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UC

Nombre	Justifications de la règle
ZONE UC	
Article 1 UC	Sont exclues les constructions et installations non compatibles avec une zone urbaine mixte à dominante d'habitat, afin de ne pas générer de nuisances nouvelles. Dans les zones du PPRMT : Les projets de constructions et installations situés en zone d'aléa du PPRMT devront faire l'objet d'études de sols complémentaires, afin de s'assurer de la compatibilité de la nature du sol avec un projet de construction. L'objectif étant de vérifier qu'aucune nouvelle construction ne s'expose à un risque non identifié.
Article 2 UC	Les éléments écologiques et paysagers ne pourront être supprimés ou perdre en superficie ou linéaire, ils participent à la qualité et la diversité du paysage urbain du centre. Les serres horticoles sont néanmoins autorisées sous conditions en zone UC, afin de minimiser leur impact paysager.
Article 6 UC	Les règles d'implantation par rapport à la rue ont été établies de sorte à respecter l'implantation caractéristique du pavillonnaire, soit 4 mètres de recul. Un recul inférieur est autorisé si la construction voisine est implantée plus près de la voie, sans pouvoir être inférieur à 2 mètres. Les garages sont interdits en limite de voie publique afin de ne pas dégrader le front bâti sur rue.
Article 7 UC	Les règles d'implantation ont été établies afin de permettre l'évolution et la densification du tissu bâti. Les constructions peuvent être édifiées partout le long des limites séparatives sans autre condition. Seul l'article UC 13 servira à cadrer l'évolution du bâti.
Article 8 UC	Cette disposition vise à veiller au bon entretien, au bon éclairage naturel des constructions, et la circulation des véhicules de secours.
Article 9 UC	Le coefficient d'emprise au sol maximal n'est pas réglementé. Néanmoins l'emprise au sol maximale pourra être supérieure à 65 %, au regard de l'article 13.
Article 10 UC	La hauteur maximale à l'égout a été augmentée d'un mètre par rapport au règlement du POS, afin de notamment de/d' : - être plus souple pour permettre la création d'un niveau semi-enterré, - de permettre la densification par la hauteur. Le règlement permet la création d'un étage supplémentaire.
Article 11 UC	Toitures et lucarnes Les toitures traditionnelles, sauf exception, présentent des pentes comprises entre 30° et 50° et des couvertures en tuiles terre cuite. Ainsi, les toitures terrasses ne sont autorisées pour les annexes et les éléments de liaison uniquement. Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés afin de favoriser la production d'énergie renouvelable, mais sous réserve d'une bonne intégration, pour minimiser leur impact visuel dans une zone à enjeu architectural et patrimonial fort. Façades La maçonnerie du gros œuvre est destinée à être revêtue (enduits, bardage...) et ne peut être laissée apparente que pendant une courte période, en phase de chantier. Les teintes des façades et menuiseries devront être choisies parmi les couleurs figurant au nuancier en annexe 2 afin d'assurer une harmonie globale et une cohérence d'ensemble.

	Remblais Afin de respecter au mieux la topographie naturelle et le terrain existant, les remblais modifiant la pente de plus de 10° sont interdits, ainsi que les effets de butte. Clôtures L'aspect et la hauteur des clôtures et des murs bahuts sont choisis de manière à minimiser leur impact visuel, tout en permettant d'assurer l'intimité désirée. Ouvrages techniques L'aspect et l'implantation des ouvrages techniques et coffrets sont choisis de manière à minimiser leur impact visuels.
Article 12 UC	Les dispositions de stationnement ont été mises en place de sorte à répondre aux besoins de stationnement résidentiel dans le cadre de projets de logements, de sorte à permettre le bon fonctionnement des usages de l'espace public et l'accès aux surfaces de vente pour les commerces. Quoi qu'il en soit, le nombre de places devra toujours être adapté aux activités liés aux nouvelles constructions.
Article 13 UC	L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols et de garantir un minimum de 35 % d'espace planté et aménagé au sein des espaces non bâtis. S'il existe un recul par rapport à l'alignement des voies publiques, 15 % de la partie libre à l'avant sera consacré à des espaces en pleine terre. De plus, il est exigé la plantation d'au moins un arbre à moyen développement pour les parcelles de plus de 4 ares, afin d'augmenter la diversité des plantations sur les parcelles.

3.1.4. Les zones UD

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UD correspond aux hameaux de Mouillevillers, la cité Vauchamp et aux zones non équipées en assainissement collectif (chemin du Bief). Elle comprend un secteur de zone UDc qui définit des règles d'implantation spécifiques pour la cité Vauchamp.

Le classement en UD est motivés par l'absence d'assainissement collectif, et/ou le caractère isolé de l'urbanisation par rapport au centre de Saint-Hippolyte,

Les fermes isolées et le bâti diffus ne sont pas intégrés dans cette zone.

Par rapport au POS, la limite d'urbanisation de Mouillevillers a été resserrée autour du bâti pour des raisons paysagères et pour répondre à l'objectif du PADD : « limiter la consommation foncière hors de l'enveloppe urbaine actuelle ».

Concernant la cité Vauchamp, la limite de la zone UD a été étendue au Nord-Est afin de pouvoir créer une ligne de construction qui optimisera le réseau viaire existant. L'unité de l'entrée de la cité Vauchamp est ainsi préservée de toute nouvelle construction. L'impact paysager de cette nouvelle ligne de construction est moindre sur le grand paysage. La perspective sur la grotte de la Roche est également préservée.

Localisation et répartition

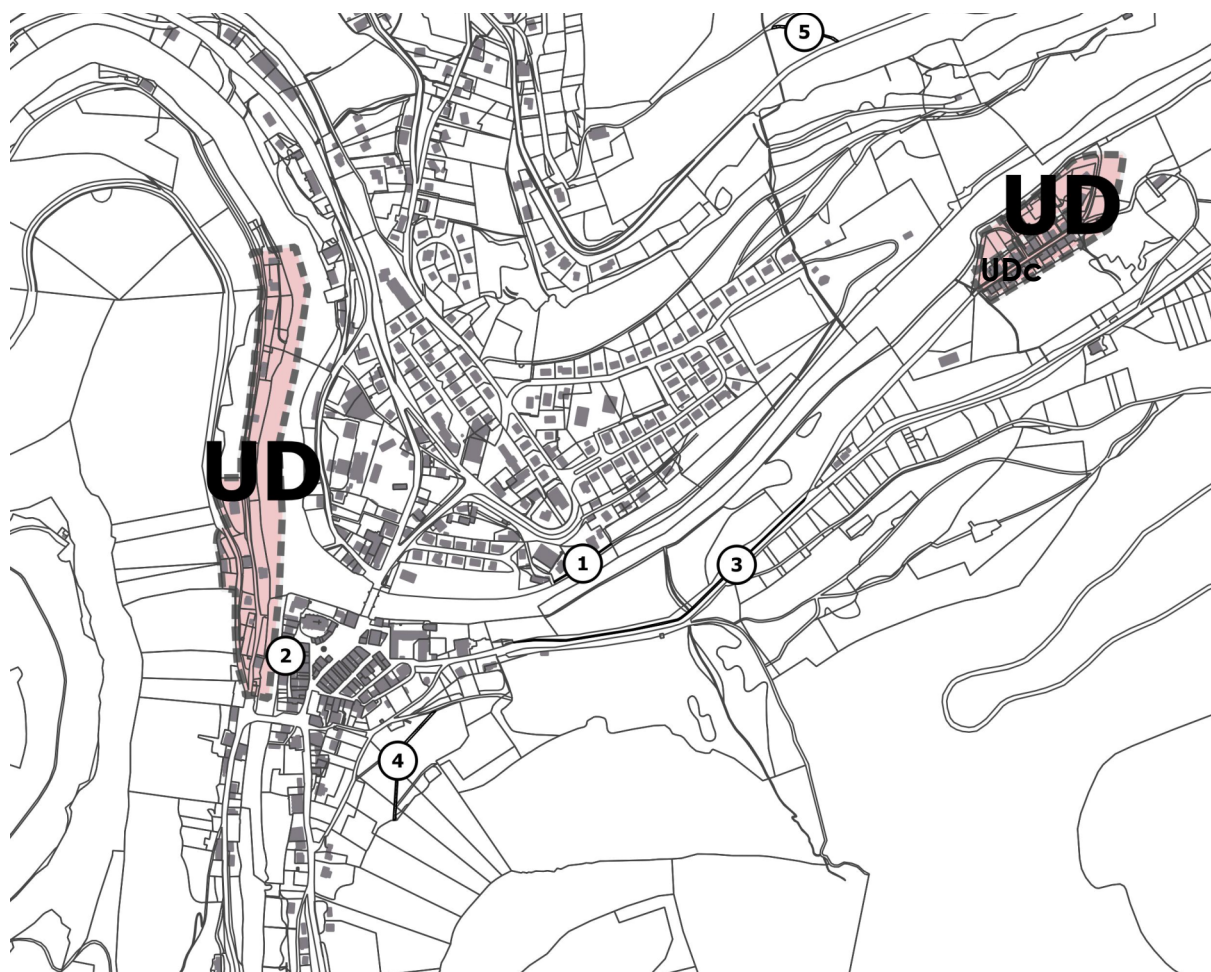


Figure 4 : Les zones UD de Saint-Hippolyte : chemin du Bief (à gauche) et la cité Vauchamp (à droite)

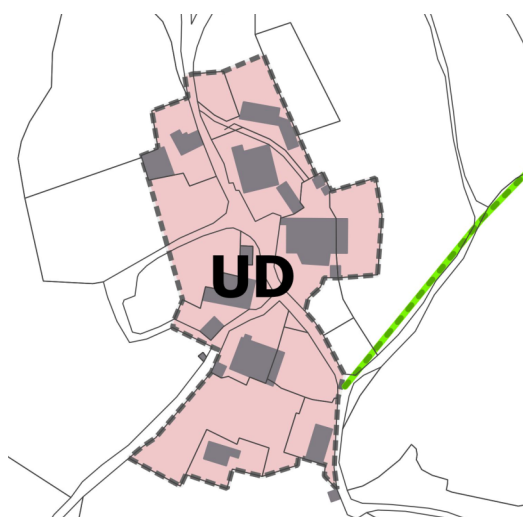


Figure 5 : La zone UD du hameau de Mouillevillers

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UD

Nombre	Justifications de la règle
ZONE UD	
Article 1 UD	Sont exclues les constructions et installations non compatibles avec une zone urbaine mixte à dominante d'habitat, afin de ne pas générer de nuisances nouvelles. En raison du non équipement en assainissement collectif de la zone, les extensions des constructions existantes sont limitées à 20% de la surface de plancher existante. En raison du caractère majoritairement isolé, peu dense et l'ouverture sur le grand paysage de la zone UD, les entrepôts ne dépasseront pas 40% de l'emprise au sol des parcelles qui l'accueillent.
Article 2 UD	L'extension des exploitations agricoles existantes sont autorisées à condition de ne pas excéder 20 % d'emprise au sol supplémentaire. Les éléments écologiques et paysagers ne pourront être supprimés ou perdre en superficie ou linéaire, ils participent à la qualité et la diversité du paysage urbain du centre. Les serres horticoles sont néanmoins autorisées sous conditions en zone UD, afin de minimiser leur impact paysager.
Article 4 UD	Cette zone n'est pas desservie par le réseau assainissement collectif en raison de l'éloignement avec la zone urbaine principale ou de la difficulté à connecter le site au réseau collectif. Cela est le cas pour les constructions situées le long du Chemin du Bief. L'installation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire et le rejet vers le milieu naturel est interdit.
Article 6 UD	Les règles d'implantation par rapport à la rue ont été établies à un recul minimal de 4 mètres de sorte à respecter l'implantation caractéristique du pavillonnaire. Cette règle ne s'applique pas en présence d'un ordonnancement particulier, plus spécifiquement à la cité Vauchamp.
Article 7 UD	Les règles d'implantation ont été établies afin de permettre l'évolution et la densification du tissu bâti. Les constructions peuvent être édifiées partout le long des limites séparatives sans autre condition. Seul l'article UC 13 servira à cadrer l'évolution du bâti. L'implantation des bâtiments sur limite est obligatoire dans la cité Vauchamp. Les nouveaux bâtiments devront s'accoler à la surface complète du mur ou du pignon en attente en respectant ses proportions. Cette règle vis à maintenir la forme architecturale de la cité Vauchamp en cas de destruction : reconstruction.
Article 8 UD	Cette disposition vise à veiller au bon entretien, au bon éclairage naturel des constructions, et la circulation des véhicules de secours.
Article 9 UD	Le coefficient d'emprise au sol maximal est réglementé pour les entrepôts uniquement et ce pour répondre à des objectifs de préservation du paysage. Néanmoins l'emprise au sol maximale pourra être supérieure à 65 %, au regard de l'article 13.
Article 10 UD	La hauteur maximale à l'égout définie correspond aux hauteurs actuelles des bâtiments. Cette règle assure une bonne intégration des constructions futures au sein du tissu bâti existant.
Article 11 UD	Toitures et lucarnes Les toitures traditionnelles, sauf exception, présentent des pentes comprises entre 30° et 50° et des couvertures en tuiles terre cuite. Ainsi, les toitures terrasses ne sont autorisées pour les annexes et les éléments de liaison uniquement. Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés afin de favoriser la production d'énergie renouvelable, mais sous réserve d'une bonne intégration, pour minimiser leur impact visuel dans une zone à enjeu architectural et patrimonial

	fort. Façades La maçonnerie du gros œuvre est destinée à être revêtue (enduits, bardage...) et ne peut être laissée apparente que pendant une courte période, en phase de chantier. Les teintes des façades et menuiseries devront être choisies parmi les couleurs figurant au nuancier en annexe 2 afin d'assurer une harmonie globale et une cohérence d'ensemble. Remblais Afin de respecter au mieux la topographie naturelle et le terrain existant, les remblais modifiant la pente de plus de 10° sont interdits, ainsi que les effets de butte. Clôtures L'aspect et la hauteur des clôtures et des murs bahuts sont choisis de manière à minimiser leur impact visuel, tout en permettant d'assurer l'intimité désirée. Ouvrages techniques L'aspect et l'implantation des ouvrages techniques et coffrets sont choisis de manière à minimiser leur impact visuel.
Article 12 UD	Les dispositions de stationnement ont été mises en place de sorte à répondre aux besoins de stationnement résidentiel dans le cadre de projets de logements, de sorte à permettre le bon fonctionnement des usages de l'espace public et l'accès aux surfaces de vente pour les commerces. Quoi qu'il en soit, le nombre de places devra toujours être adapté aux activités liées aux nouvelles constructions.
Article 13 UD	L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols et de garantir un minimum de 35 % d'espace planté et aménagé au sein des espaces non bâtis. S'il existe un recul par rapport à l'alignement des voies publiques, 15 % de la partie libre à l'avant sera consacré à des espaces en pleine terre. De plus, il est exigé la plantation d'au moins un arbre à moyen développement pour les parcelles de plus de 4 ares, afin d'augmenter la diversité des plantations sur les parcelles.

3.1.5. La zone UE

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UE correspond à une zone d'équipements publics techniques. Elle comprend la station d'épuration. Elle pourra accueillir la future zone de tri intercommunale.

Il s'agit d'une zone nouvellement créée par rapport au POS. La station d'épuration a été créée sur l'emplacement réservé à cet effet situé en zone ND.

La limite sud tient compte de la zone d'expansion des crues du PPRI.

Localisation et répartition

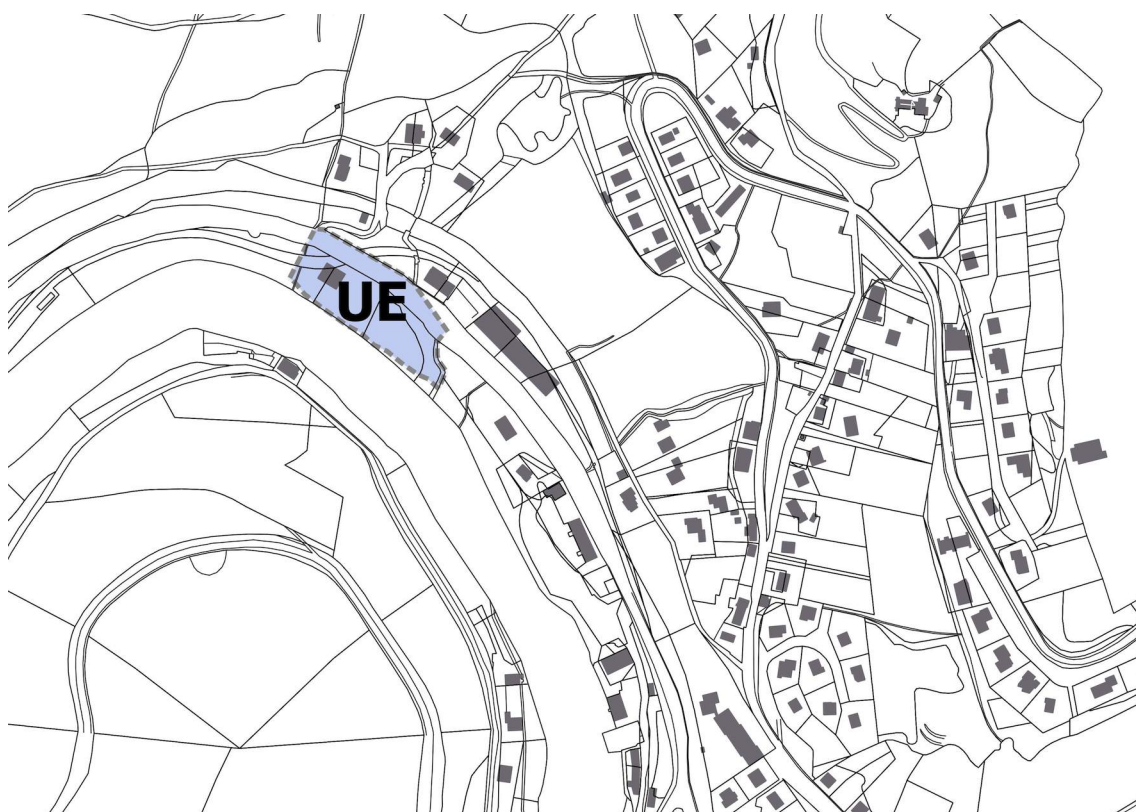


Figure 6 : La zone UE de Saint-Hippolyte située à l'entrée Nord de la Ville

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UE

Nombre	Justifications de la règle
ZONE UE	
Article 1 UE	Sont exclues les constructions et installations non compatibles avec une zone d'équipement. Les constructions à usage d'habitations et d'activités sont proscrites dans la zone. Seules sont autorisées les constructions et les installations présentant un intérêt général et de vocation publique. Même si le projet est d'accueillir une plateforme de tri intercommunal, ces deux articles restent suffisamment souple au cas où le projet ne devait aboutir. La zone UE permet aussi d'anticiper l'évolution de la Station d'épuration.
Article 2 UE	Les logements de fonctions sont tolérés seulement si la présence permanente sur place est nécessaire.
Article 6 UE	Les règles d'implantation sont très souples du fait du caractère public des constructions et installations à implanter dans la zone. Aucun recul minimal n'est imposé.
Article 7 UE	Les règles d'implantation sont très souples du fait du caractère public des constructions et installations à implanter dans la zone. Aucun recul minimal par rapport aux limites séparatives n'est imposé. La zone UE étant bordé par le Doubs et la RD 437, aucune précaution n'est à prendre par rapport au voisinage.
Article 8 UE	Les articles 8 et 9 ne sont pas réglementés du fait du caractère public des constructions et installations à implanter dans la zone.
Article 9 UE	
Article 10 UE	La hauteur maximale à l'égout définie à 6 mètres limite fortement l'impact des constructions dans le paysage urbain.
Article 11 UE	Remblais Afin de respecter au mieux la topographie naturelle et le terrain existant, les remblais modifiant la pente de plus de 10° sont interdits, ainsi que les effets de butte.
Article 12 UE	Les dispositions de stationnement ont été mises en place de sorte à permettre le bon fonctionnement des usages de l'espace public puisque aucun stationnement n'est toléré sur les voies de circulation.
Article 13 UE	L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols et de garantir un minimum de 15 % de chaque terrain sera consacré à des espaces en pleine terre. Cette règle permet d'imposer un traitement paysager qui se justifie pour minimiser l'impact en entrée de ville.

3.1.6. La zone UL

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UL est une zone spécialisée, réservée aux équipements publics de sports et de loisirs. Elle intègre le camping, le terrain de foot et une future zone de loisirs. Cette dernière située sur les berges du Doubs à vocation d'accueillir des équipements légers de loisirs et de détente. Elle répond à un double objectif du PADD : « Renforcer l'attractivité touristique » et « mettre en valeur la rive droite du Doubs ».

La limite de la zone UL est établie sur la base de l'ancienne zone NDa et IINA. Sa partie jouxtant le Doubs est concernée par le PPRI.

Localisation et répartition

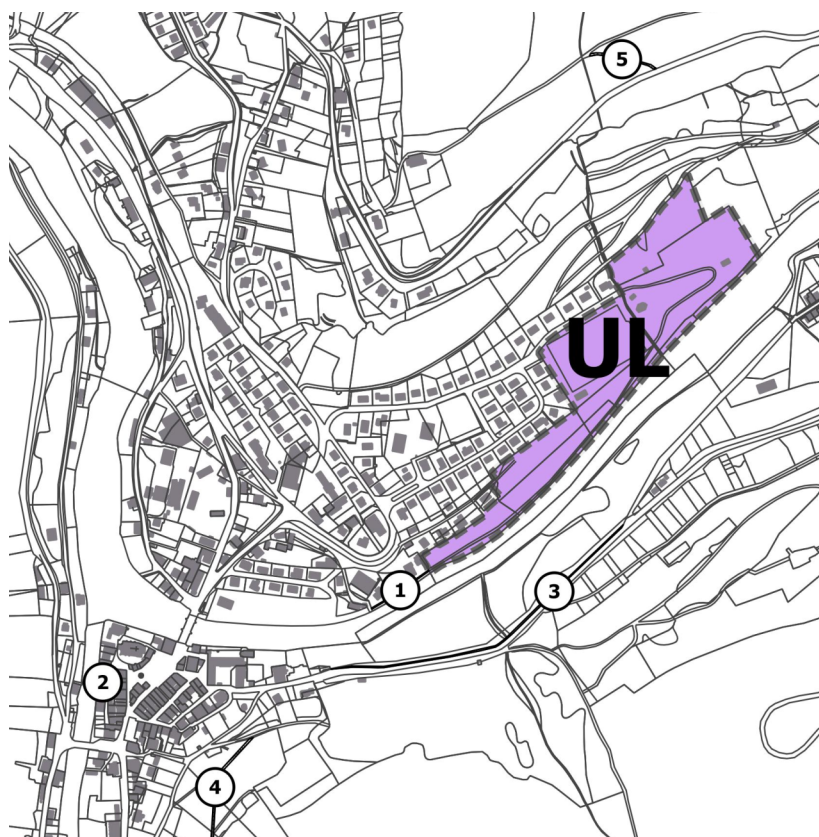


Figure 7 : La zone UL de Saint-Hippolyte

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UL

Nombre	Justifications de la règle
ZONE UL	
Article 1 UL	Sont exclues les constructions et installations non compatibles avec une zone d'équipement de loisirs. Les constructions à usage d'habitations et d'activités sont proscrites dans la zone. Les occupations et utilisations sont limitées afin de conserver la vocation de camping, d'hébergement de loisirs, des terrains de jeux et les locaux afférents. Seuls les locaux techniques et les chalets liés à l'activité du camping sont autorisés sous condition. Le reste de la zone ne pourra accueillir que des équipements, installations et travaux suivants : aire de jeux et aire de stationnement.
Article 2 UL	Les logements de fonctions sont tolérés seulement si la présence permanente sur place est nécessaire et à condition de ne pas constituer une entité à part entière.
Article 6 UL	Les règles d'implantation sont très souples du fait du caractère public des constructions et installations à implanter dans la zone. Aucun recul minimal n'est imposé. Comme il s'agit d'une zone de loisirs en retrait, il n'y a pas d'enjeu de structuration de la rue.
Article 7 UL	Les règles d'implantation sont très souples du fait du caractère public des constructions et installations de loisirs à implanter dans la zone. Les nouvelles constructions au sein du camping sont limitées par l'emprise au sol.
Article 8 UL	Cette disposition vise à veiller au bon entretien, au bon éclairage naturel des constructions, et la circulation des véhicules de secours.
Article 9 UL	L'emprise au sol de toutes les constructions autorisées dans la zone est limitée pour éviter les dérives qui ne seraient compatibles avec la vocation dominante dans la zone. Cette limitation est adaptée au caractère de la construction.
Article 10 UL	La hauteur maximale à l'égout définie à 6 mètres limite fortement l'impact des constructions dans le paysage.
Article 11 UL	Remblais Afin de respecter au mieux la topographie naturelle et le terrain existant, les remblais modifiant la pente de plus de 10° sont interdits, ainsi que les effets de butte.
Article 12 UL	Les dispositions de stationnement ont été mises en place de sorte à permettre le bon fonctionnement des usages de l'espace public puisque aucun stationnement n'est toléré sur les voies de circulation.
Article 13 UL	L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols pour respecter le caractère peu artificialisé de la zone et plus particulièrement son rôle de transition entre le tissu urbain et l'environnement naturel.

Résultats sur la morphologie urbaine

Même s'il s'agit d'une zone à vocation de loisirs, cette zone a pour objectif d'ouvrir l'urbanisation actuelle sur la rive droite du Doubs sans l'étendre pour autant.

La zone UL permettra de rendre la berge plus accessible et donnera un motif nouveau pour s'y rendre : la détente et le loisir. Les aménagements profiteront aussi bien aux habitants, qu'aux touristes.

3.2. Motifs et principes de délimitation des zones à urbaniser et dispositions réglementaires spécifiques

3.2.1. Les zones à urbaniser

Motifs et principes de délimitation de la zone

2 zones AU ont été définies. Elles sont exemptes de tout risque connu, recensé dans les plans de prévention des risques. Elles ne correspondent pas aux zones NA du POS qui sont concernées en partie ou en totalité par les PPRmt ou les PPRI.

Ces zones sont calibrées pour atteindre l'objectif démographique fixé dans le PADD, tout en ayant pris en compte les potentiels de développement de l'habitat en intra-muros. Elles permettront le développement à minima de 61 logements.

Localisation et répartition



Figure 8 : Les 2 zones AU de Saint-Hippolyte : Pré au Port (à gauche) et Plainchamp (à droite)

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone AU

Nombre	Justifications de la règle
ZONE AU	
AU 1	Idem UC Conditions d'urbanisation L'urbanisation peut se faire par tranches successives à condition que le projet s'inscrive dans le cadre d'une opération d'ensemble. Afin d'optimiser l'ensemble du foncier inscrit en AU, le projet ne devra pas créer de terrains enclavés, délaissés.
AU 2	
AU 6	Les règles d'implantation sont très souples du fait de la présence de l'OAP. Seuls les garages sont interdits en limite de voie publique afin de ne pas dégrader le front bâti sur rue, à l'exception des carports.
AU 7	Les constructions peuvent être édifiées partout le long des limites séparatives sans autre condition. Cette souple vise à encourager la réalisation de formes bâties plus denses. Seul l'article AU 13 servira à cadrer l'évolution du bâti.
AU 8	Cette disposition vise à veiller au bon entretien, au bon éclairage naturel des constructions, et la circulation des véhicules de secours.
AU 9	Le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions à vocation d'activités est de 40 %. Cette règle permet d'assurer une meilleure cohabitation avec les habitations
AU 10	La hauteur maximale à l'égout est très permissive par rapport à un tissu pavillonnaire classique. Une hauteur de 10 mètres à l'égout permet de réaliser des formes plus denses et notamment la réalisation de petits collectifs.
AU 11	Toitures et lucarnes Les toitures traditionnelles, sauf exception, présentent des pentes comprises entre 30° et 50° et des couvertures en tuiles terre cuite. Ainsi, les toitures terrasses ne sont autorisées pour les annexes et les éléments de liaison uniquement. Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés afin de favoriser la production d'énergie renouvelable, mais sous réserve d'une bonne intégration, pour minimiser leur impact visuel dans une zone à enjeu architectural et patrimonial fort. Façades La maçonnerie du gros œuvre est destinée à être revêtue (enduits, bardage...) et ne peut être laissée apparente que pendant une courte période, en phase de chantier. Les teintes des façades et menuiseries devront être choisies parmi les couleurs figurant au nuancier en annexe 2 afin d'assurer une harmonie globale et une cohérence d'ensemble. Remblais Afin de respecter au mieux la topographie naturelle et le terrain existant, les remblais modifiant la pente de plus de 10° sont interdits, ainsi que les effets de butte. Clôtures L'aspect et la hauteur des clôtures et des murs bahuts sont choisis de manière à minimiser leur impact visuel, tout en permettant d'assurer l'intimité désirée.

	Ouvrages techniques L'aspect et l'implantation des ouvrages techniques et coffrets sont choisis de manière à minimiser leur impact visuels.
AU 12	Les dispositions de stationnement ont été mises en place de sorte à répondre aux besoins de stationnement résidentiel dans le cadre de projets de logements, de sorte à permettre le bon fonctionnement des usages de l'espace public et l'accès aux surfaces de vente pour les commerces. Quoi qu'il en soit, le nombre de places devra toujours être adapté aux activités liés aux nouvelles constructions.
AU 13	L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols et de garantir un minimum de 35 % d'espace planté et aménagé au sein des espaces non bâtis. S'il existe un recul par rapport à l'alignement des voies publiques, 15 % de la partie libre à l'avant sera consacré à des espaces en pleine terre. De plus, il est exigé la plantation d'au moins un arbre à moyen développement pour les parcelles de plus de 4 ares, afin d'augmenter la diversité des plantations sur les parcelles.

3.3. Motifs et principes de délimitation des zones agricoles et naturelles et dispositions réglementaires spécifiques

3.3.1. Les zones agricoles

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone A comprend l'ensemble des terrains exploités par l'agriculture. Elle se réfère aux surfaces agricoles utiles (CF SAU). Les secteurs aux abords des exploitations, ainsi que les prairies temporaires ont été classés en A, zone constructible. Les prairies permanentes présentant un intérêt écologique plus fort ont été défini en zone Aa, où la constructibilité est fortement limitée.

Localisation et répartition

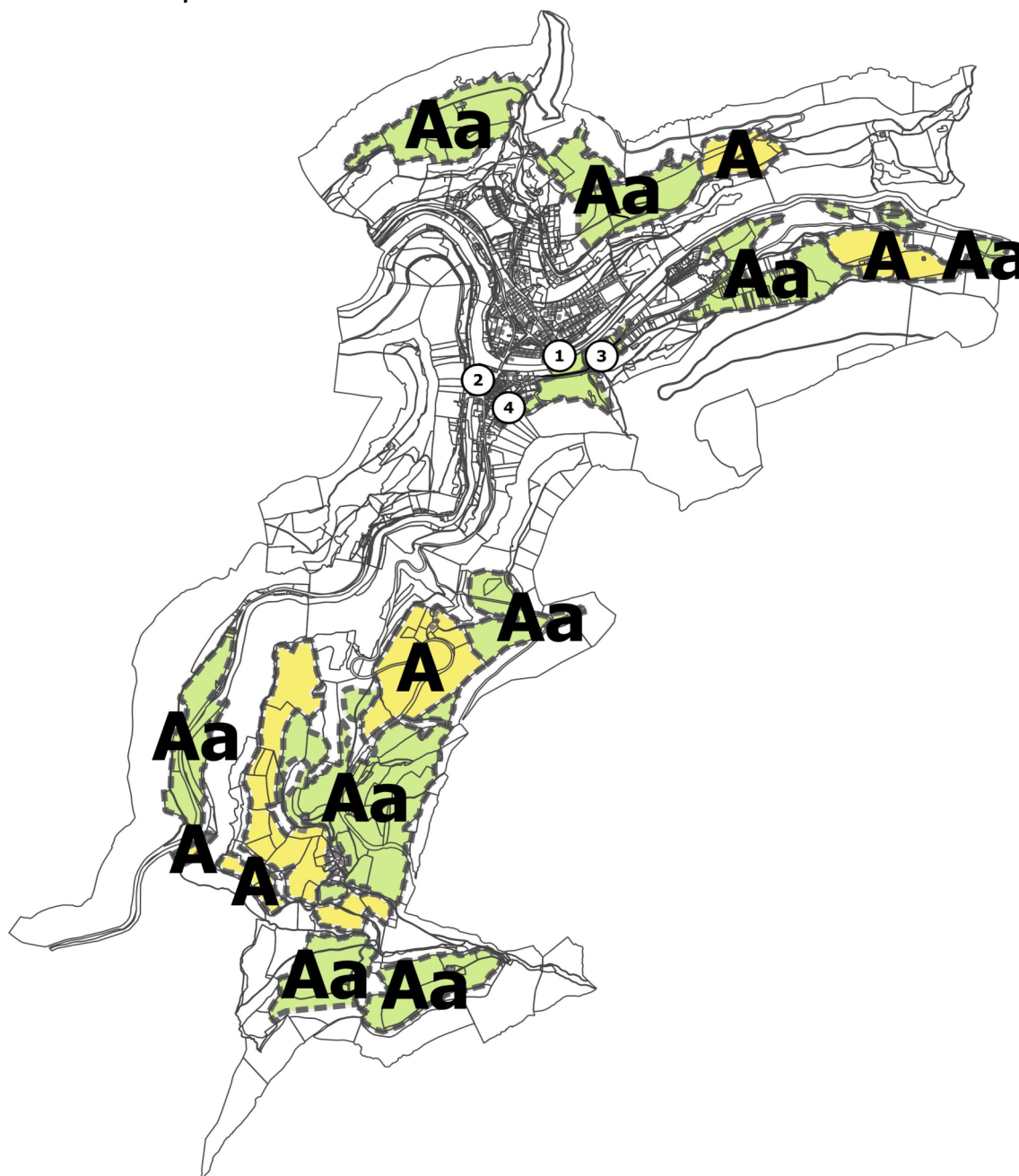


Figure 9 : Les zones A et Aa de Saint-Hippolyte réparties entre les espaces ouverts.

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone A

Nombre	Justifications de la règle
ZONE A	
Article 1 A	À l'exception des constructions et installations à vocation agricole, des CINASPIC, des ruchers et des miradors, aucune occupation et utilisation du sol n'est autorisée conformément à la vocation de la zone agricole.
Article 2 A	La constructibilité de la zone agricole est volontairement limitée afin de réduire le mitage dans le paysage ouvert. En secteur Aa, le regroupement des exploitations sur une même unité est à privilégier. Les constructions à usage d'habitations ont été fortement conditionnées, afin d'éviter toutes dérives : les maisons d'habitation sont limitées à une par exploitation, doivent se situer à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation et ne pas excéder 200 m² de surface de plancher. L'ensemble des constructions et installations nécessaires à l'agriculture : de type abris de pâture, annexes, et loges d'été est autorisé sous conditions dans la zone A.
Article 6 A	Afin de faciliter la circulation des engins agricoles, un recul de 4 mètres par rapport à l'emprise de voie publique au minimum est exigé. Un recul plus important de 75 mètres est exigé le long de la RD 437 classé en voie de grande circulation. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux CINASPIC.
Article 7 A	Les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres, peu importe la hauteur de la construction. Ce recul est imposé en raison des bâtiments de grande hauteur autorisés dans la zone. La fonctionnalité doit primer sur la densité. C'est pourquoi, la construction sur limite n'est pas autorisée.
Article 8 A	Cette disposition vise à veiller au bon entretien, au bon éclairage naturel des constructions, et la circulation des véhicules de secours.
Article 9 A	Aucune règle n'a été mise en place. Il s'agit de ne pas bloquer les éventuels projets, les bâtiments agricoles pouvant être de grande emprise.
Article 10 A	La zone Aa étant située en dehors des zones urbanisées, la hauteur des bâtiment est limitée afin de ne pas porter atteinte aux paysages environnants, tout en étant adapté aux standards des bâtiments d'exploitations.
Article 11 A	Remblais Afin de respecter au mieux la topographie naturelle et le terrain existant, les remblais modifiant la pente de plus de 10° sont interdits, ainsi que les effets de butte. Toitures et façades Les règles sur les toitures correspondent aux standards des bâtiments des exploitations agricoles. Les bâtiments de la zone A sont et seront situés dans les espaces ouverts, visibles de loin. L'enjeu d'insertion dans le paysage est fort. C'est pourquoi l'utilisation de couleurs vives, blanches ou réfléchissantes est interdite. Les bardages en bois sont autorisés. Afin de s'assurer d'une homogénéité des ensemble bâti, toutes façades y compris celles des annexes devront être traitées.
Article 12 A	Les dispositions de stationnement ont été mises en place de sorte à permettre le bon fonctionnement des usages de l'espace public puisque aucun stationnement n'est toléré sur les voies de circulation.
Article 13 A	Cet article rend obligatoire les aménagements paysagers et les plantations aux abords des espaces bâtis afin de s'assurer d'une meilleure insertion paysagère des constructions.

3.3.2. Les zones naturelles

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone N est une zone naturelle correspondant à l'ensemble des terrains à protéger ou à préserver en raison de leur valeur environnementale, écologique ou paysagère. Elle recouvre des espaces naturels de grande étendue, mais d'aspects et d'usages très variés : boisements, prairies permanentes, abords des cours d'eaux, zones humides, friches, etc.

Dans leur ensemble, ces espaces constituent la trame paysagère de la commune et s'inscrivent également dans des écosystèmes plus vastes, dont ils contribuent à assurer la continuité dans le temps et dans l'espace.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite en zone N.

Localisation et répartition

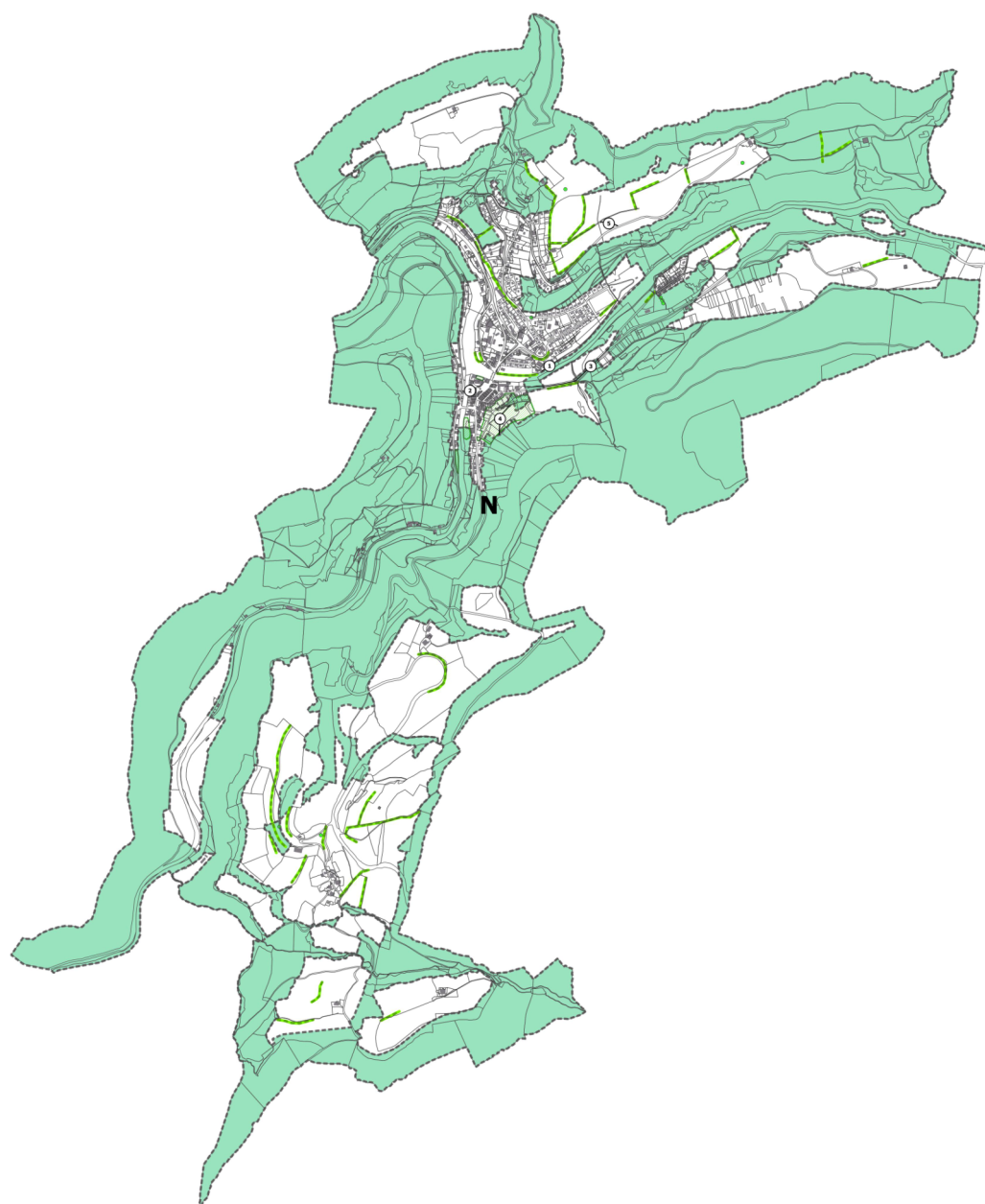


Figure 10 : La zone N de Saint-Hippolyte correspond aux espaces naturels boisés et les fonds de Vallons.

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone N

Nombre	Justifications de la règle
ZONE N	
Article 1 N	Les occupations et utilisation du sol sont conformes au caractère naturel inconstructible de la zone N. Le bâti existant isolé peut néanmoins connaître une évolution mesurée : les extensions du bâtiment principal d'habitation ne peuvent être supérieures à 30% de l'emprise au sol de la construction existante et à 50m ² . Ces deux conditions servent à cadrer autant les grands volumes des anciennes fermes que des maisons individuelles isolées.
Article 2 N	Les annexes sont autorisées sous condition pour limiter le mitage du paysage.
Article 6 N	Aucun recul par rapport aux limites de l'emprise publique n'est imposé en raison du caractère isolé des constructions, mise à part le long de la RD 437 où un recul de 75 mètres est exigé. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux CINASPIC.
Article 7 N	En raison du caractère isolé des constructions, aucun recul minimal n'est imposé. Les constructions peuvent être édifiées partout le long des limites séparatives.
Article 8 N	Non réglementé.
Article 9 N	Non réglementé – Renvois à l'article 2 N
Article 10 N	La zone N étant située en dehors des zones urbanisées, la hauteur des bâtiments est limitée afin de ne pas porter atteinte aux paysages environnants, tout en étant adapté aux standards des bâtiments d'exploitations.
Article 11 N	Remblais Afin de respecter au mieux la topographie naturelle et le terrain existant, les remblais modifiant la pente de plus de 10° sont interdits, ainsi que les effets de butte. Façades Les bâtiments de la zone N sont et seront situés dans les espaces ouverts, visibles de loin. L'enjeu d'insertion dans le paysage est fort. C'est pourquoi l'utilisation de couleurs vives, blanches ou réfléchissantes est interdite. Les bardages en bois sont autorisés. Afin de s'assurer d'une homogénéité des ensembles bâti, toutes façades y compris celles des annexes, devront être traitées.
Article 12 N	Les dispositions de stationnement ont été mises en place de sorte à permettre le bon fonctionnement des usages de l'espace public puisque aucun stationnement n'est toléré sur les voies de circulation.
Article 13 N	Non réglementé.

3.4. Tableau des superficies de zone

	SUPERFICIE DE LA ZONE EN HECTARE	PART
A	83,6	7,5%
Aa	188,3	16,8%
Total A	271,9	24,3%
N	763,4	69,7%
UA	10,04	0,9%
dont UAj	0,8	
UB	12,6	1,13%
UC	23,4	2,1%
UD	7,6	0,7%
dont UDC	0,9	
UE	0,7	0,1%
UL	5,7	0,51%
Total U	60,9	5,4%
AU	5,7	0,5%
TOTAL BAN COMMUNAL	1118,7	100%

3.5. Récapitulatif : Les principales évolutions par rapport au zonage du POS

3.5.1. Les zones NA

3 zones NA du POS ont été abandonnées dans le présent PLU.

Il s'agit des secteurs suivants :

- Le secteur dit 'Moulinot' a été exclu en raison de son exposition aux risques. Seule une profondeur constructible le long de la rue sous la Roche a été conservée pour compléter le front urbain ;
- la zone INA localisée sur l'emprise de l'ancien chemin de fer appartenant à la commune. Son urbanisation aurait eu un impact fort sur l'entrée du Ville. La configuration linéaire de la zone aurait permis une extension peu qualitative.
- la zone 3NA située au lieu dit 'à l'entrée de Vauchamp' a été abandonnée en raison de son caractère isolé et de l'impact paysager important d'une éventuelle urbanisation.

La zone NA du lieu-dit 'La Notté' à vocation d'habitat a été classée en zone UL pour le développement d'une zone de loisirs et détente sur les berges du Doubs. La vocation Habitat a été écartée en raison de la forte exposition du site au risque d'inondation.

3.5.2. Évolution des limites de zones U

La limite de la zone UA a été définie autour du centre ancien et donc du tissu bâti dense. Le secteur de l'ancienne gare, du supermarché et la cité EDF ont été reclassées en zone UB en raison de la discontinuité du bâti et de son emprise au sol plus importante.

Les maisons individuelles de l'entrée Sud (route de Maîche) se trouvent dans le présent PLU en zone UC et non plus en UA. La zone UC est plus adaptée au tissu pavillonnaire.

Le potentiel constructible en second rang de la rue de la Chapelle a été reclassé en zone AU, afin d'optimiser son utilisation par la réalisation d'un aménagement d'ensemble dans la continuité de l'opération du Pré au Port.

Deux zones NB, naturelle habitée, ont été classées en zone UD. Il s'agit du hameau de Mouillevillers et de la cité Vauchamp. Les limites de la zone UD de Mouillevillers ont été réduites autour du tissu bâti existant. À l'inverse, la zone constructible de la cité Vauchamp a été élargie à l'Est afin de pouvoir optimiser la voirie nouvellement créée pour les dernières constructions.

Toutes les autres zones NB du POS ont été reclassées en zone N.

3.5.3. Les zones N et A

Les zones N et A du présent PLU respectent les principes définis dans le POS à savoir : les milieux ouverts agricoles ont été classés en A (anciennement NC) et les milieux forestiers en zone N (anciennement ND). Des zones Aa inconstructibles ont été définies pour des raisons de préservation paysagère et de maintien des prairies permanentes.

3.6. Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble du territoire

3.6.1. Dispositions applicables à toutes les zones

Cette partie explique et décrit les dispositions applicables de manière commune à toutes les zones.

ARTICLE	Justifications de la règle
Article 3	Cet article présente des dispositions générales communes à toutes les zones pour répondre à une exigence minimale permettant le bon fonctionnement des voies et la bonne accessibilité aux parcelles à construire.
Article 4	Ces dispositions visent à garantir la bonne desserte en réseaux des parcelles depuis l'espace public. Lorsque le réseau d'assainissement collectif n'est pas en place, dans l'attente, le dispositif d'assainissement individuel devra pouvoir être mis hors circuit afin d'assurer le raccordement ultérieur au système public. Le présent article vise à anticiper l'arrivée de la fibre en rendant obligatoire l'installation des fourreaux en attente dans le cadre d'opérations d'ensemble.
Article 5	Sans objet
Article 12	Le règlement fait référence à l'annexe 3 relative aux règles de stationnement, sauf pour les zones UA, UE, UL, A et N.
Article 14	Sans objet
Article 15	La commune n'a pas souhaité mettre en place des dispositions en matière de performance énergétique. Elle n'a pas voulu instaurer une règle plus exigeante que la norme thermique en vigueur.
Article 16	Ce point est déjà pris en compte à l'article 4.

3.6.2. Les emplacements réservés

En réponse à l'objectif du PADD «Encourager le développement des modes de déplacements doux», la commune de Saint-Hippolyte a mis en place des emplacements réservés, afin de faciliter les déplacements doux (piétons et cycles) entre les entités urbaines. Dans certains cas, ils permettent de raccourcir les trajets, réduire les distances liées à la topographie et dans d'autres cas de sécuriser les accès.

D'autres emplacements réservés répondent à l'objectif « améliorer le fonctionnement urbain », car ils permettront la desserte de futurs quartiers et aux équipements techniques de la commune.

N°	Nature de l'opération	Collectivité bénéficiaire	Dimension de l'ER
1	Création d'un cheminement piéton entre le camping et le centre ville le long du Doubs	Commune	2 mètres de large
2	Réhabilitation de la passerelle sur le Dessoubre et de son accès	Commune	3,16 ares
3	Création d'un itinéraire réservé aux modes de déplacements doux entre la Cité Vauchamp et le centre ancien	Commune	2 mètres de large
4	Création d'un accès pour véhicule au réservoir d'eau potable	Commune	3 mètres de large
5	Création d'un accès à la zone à urbaniser de Plainchamp	Commune	3 mètres de large

Tracés de principes de voie

Tous les cheminements piétons à créer n'ont pas fait l'objet d'un emplacement réservé, Lorsqu'ils sont liés au développement d'un secteur en particulier, des tracés de principe de voie (bouclage piéton et automobile) figurent dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.6.3. Dispositions réglementaires liées aux espaces végétalisés

Éléments paysagers à protéger (L151-19)

L'ensemble des éléments boisés ou jardinés présentant un intérêt paysager fort, mais aussi écologique, recensé dans l'état initial de l'environnement ont été protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Situés en milieu ouvert, il présente une fragilité certaine face à l'urbanisation ou aux pratiques agricoles intensives que cette protection tend à enrayer. L'objectif de conserver les caractéristiques du patrimoine paysager qui lui ont valu sa protection : dimension, superficie, essences...

3.6.4. Dispositions réglementaires liées aux milieux humides

Éléments naturels à protéger (L151-23)

Les zones humides participent à la biodiversité, assurent un rôle d'équilibre au sein du bassin versant et un rôle épuratif pour la qualité de l'eau. Les milieux humides ne couvrent que 0,38 % du ban communal. La rareté de ces milieux liés au contexte géographique renforce la nécessité de protection.

L'ensemble des milieux humides recensés sur la commune ont été protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Situés essentiellement en zones naturelles et agricoles, les dispositions réglementaires visent à renforcer la protection de ces milieux

d'intérêts. Ils présentent une certaine vulnérabilité face à l'artificialisation ou aux pratiques agricoles intensives que cette protection tend à enrayer. Cette disposition interdit les remblaiements et les exhaussements du sol, tout en autorisant les travaux liés à l'amélioration du fonctionnement hydraulique ou liés à la gestion d'un risque. Elle permet donc d'intervenir sur ces milieux pour des raisons de sécurité face aux risques et pour des motifs d'ordre écologique.

3.6.5. Dispositions réglementaires liées au patrimoine architectural et urbain

Explications de la démarche d'identification du patrimoine architectural

Riche de son patrimoine architectural, la Ville souhaite conserver les éléments architecturaux remarquables identifiés lors du diagnostic urbain. Le bâti de Saint-Hippolyte offre une palette d'éléments architecturaux remarquables du XVIe au XIXe siècles: meneaux, linteaux, corniches, bandeaux, chambranles, etc, chaque siècle apportant son style propre, visible principalement en façade. La Commune souhaite préserver les éléments architecturaux les plus caractéristiques de ces évolutions.

Cette identification a été réalisée en association avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Éléments patrimoniaux relevés et traduction réglementaire

Les fiches présentent pour chaque immeuble concerné, les éléments architecturaux protégés : les éléments décrits sont à conserver ou à restaurer. Leur démolition, enlèvement, altération sont interdits ; ils sont maintenus sans transformations autres que celles qu'impose le retour aux dispositions d'origine et en tant que de besoin, restaurés et entretenus.

Ce sont les éléments remarquables de 26 immeubles qui ont été protégés.