TITRE II - ZONES U

Article R 123-5 du Code de l'Urbanisme :

constructions à implanter. ou en cours « Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les

LES ZONES URBAINES SONT:

- centralité multifonctionnelle, Zone U-c : elle couvre le centre du village et le faubourg historiques à vocation de
- hameaux, Zones U : elles couvrent les zones d'expansion récentes du centre et les villages et
- Zone U-y : elle couvre un petit secteur d'activités.

CHAPITRE 1: ZONE U-c

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE « U-c »

La zone « U-c » couvre le centre du village et le faubourg historiques

renforcer. bourg. Son attractivité, au travers des services et commerces, notamment, est à A vocation dominante d'habitat, le cœur historique est également le centre actif du

publics, que par la qualité du bâti. complémentaire à mieux mettre Son potentiel patrimonial de petite en scène, tant par le cité comtoise de traitement des caractère est un atout espaces

déclaration préalable. entraîne que toute démolition est soumise à autorisation et tout projet de clôture La totalité de cette zone U-c est ainsi un quartier à mettre en valeur à ce titre, en application des dispositions de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme, ce qui

SECTION 1 -DU SOL NATURE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION

particulières aux articles 1 et 2 est admise. Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions

ARTICLE U-c 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole,
- camping-caravaning, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs
- les dépôts de vieux matériaux,
- les carrières,
- admises sous condition à l'article 2, occupations et utilisations du sol à vocation industrielle, ۵ l'exception de celles
- les entrepôts commerciaux, à l'exception de ceux admis sous condition à l'article 2

DES CONDITIONS PARTICULIERES ARTICLE U-c 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES D

Sont admis:

- compatibles avec l'habitat et d'être accueillies dans des bâtiments multifonctionnels, les occupations et utilisations du sol à vocation artisanale, sous condition d'être
- des activités commerciales pré-existantes dans la zone, les entrepôts commerciaux, sous condition d'être nécessaires à proximité immédiate
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.

Rappel: Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article présence de pentes marquées(15% et plus). les secteurs de risques éventuels répertoriés en figure 5 du rapport de présentation et en R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U-c 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

des bâtiments dimension apte à Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près

nod Des prescriptions particulières faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale pourront être imposées également en cas de dénivelé

travers des fonds voisins, sera inconstructible Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante

services publics usages Celle-ci qu'elle doit avoir des caractéristiques techniques supporte, aux opérations qu'elle dessert et dimensionnelles et au fonctionnement adaptées des

retournement adapté Les voies en impasse devront comporter en leur partie terminale un dispositif de

Plus généralement, les dispositions de l'article R 111-5 seront applicables

ARTICLE U-c 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

raccordée au réseau public de distribution d'eau potable Toute construction ou installation à usage d'habitation, de service ou d'activité, doit être

2 - ASSAINISSEMENT

conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement,

conformément aux règles en vigueur. eaux industrielles pourront être refusées 20 admises après pré-traitement

3 - EAUX PLUVIALES

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

condition de la mise en place d'un dispositif de rétention sur le terrain, et sous réserve de Leur éventuelle admission dans un réseau public d'eaux pluviales sera autorisée sous

la capacité du réseau.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain

5 - ORDURES MENAGERES

pourra être imposé un emplacement couvert ou non, pour les containers, à proximité des voies de circulation. Aux fins d'assurer la collecte des ordures ménagères, notamment en période hivernale, il

prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent N 3 et 4,

ARTICLE U-c 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

applicables

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

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

PRINCIPE:

Aux fins de respecter l'ordonnancement des façades existantes le long des voies, les constructions s'implanteront à l'alignement dominant des façades existantes

EXCEPTION:

croisement de voies, pente des voies, etc...), pour des motifs de sécurité et de salubrité, ou/et de perspectives monumentales et architecturales, il pourra être imposé un décrochement de façades ou un recul différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. de circonstances particulières (topographie chahutée, virage marqué,

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

PRINCIPES:

- 1 En front sur rue, les constructions s'implanteront soit sur une limite séparative aboutissant à une voie, soit en recul de 4 m. au moins de cette limite.
 2 Dans les autres cas, notamment à l'arrière du front bâti sur rue, les constructions
- s'implanteront à 4 m. au moins des limites séparatives

EXCEPTION:

En front sur rue, dans O cas de constructions préexistantes à l'approbation du PLU,

bonne intégration architecturale, il pourra être imposé une implantation ne respectant pas implantées dans la marge de 0 à 4 m. en recul d'une limite séparative, dans le but d'une les principes d'implantation visés ci-dessus

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

PRINCIPES:

- recul de 4 m. au moins les unes des autres En front sur rue, les constructions s'implanteront soit de manière contiguë, soit en
- rapport aux autres sur une même propriété A l'arrière d'un front bâti, les constructions pourront s'implanter librement les unes par

ARTICLE U-c 9 - EMPRISE AU SOL

PRINCIPE

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

ARTICLE U-c 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES:

Les constructions et installations admises respecteront à la fois les règles suivantes :

- l'aplomb, rez-de-chaussée et combles compris, La hauteur quatre niveaux de planchers habitables par rapport des constructions et installations admises ne devra au sol naturel à pas excéder
- à bâtir, et au caractère général des constructions avoisinantes. Toutefois, un cinquième niveau pourrait être toléré pour une partie de la construction, pour des motifs liés à la topographie, à la localisation de la voie par rapport au terrain
- de ce point. hauteur de 9 m. à l'égout de toiture en tout point par rapport au sol naturel à l'aplomb La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder une

EXCEPTION:

architecturale, leurs extensions pourront comporter un nombre de niveaux égal au plus au nombre de niveaux du bâti pré-existant nombre de niveaux supérieurs Dans le cas de constructions pré-existantes à l'approbation du PLU et présentant un à celui fixé ci-dessus, dans un but de bonne intégration

ARTICLE U-c 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve

ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou perspectives monumentales. avoisinants, architecture, l'observation au site, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier de prescriptions au paysage spéciales, naturel si les ou urbain, constructions, ainsi qu'à par ā ø. leur situation, conservation des l'intérêt des lieux leur

l'étude « Cités comtoises », consultable en mairie Le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants pourra être apprécié notamment au vu de

ARTICLE U-c 12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE:

installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes 6 la circulation générale. stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions Φ

l'installation, ou intégré à Le stationnement devra être ces dernières. assuré sur le terrain d'assiette de 8 construction ou de

publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus En toute hypothèse, es zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- pourra être exigé au minima : Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, -
- œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte Une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher hors
- rendre ces places aisément accessibles depuis la voie de desserte des constructions 2 - Un tiers des places de stationnement exigées ci-dessus sera réalisé de manière 0)
- S pour 4 places extérieures de stationnement créées Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain
- La moitié des places de stationnement créées seront intégrées dans des bâtiments

(ERP), des places complémentaires pourront être exigées les besoins estimés notamment pour les Etablissements Recevant du Public

EXCEPTIONS:

- a) L'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux
- niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le b) En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ciet

c) L'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme s'applique :

celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement « Lorsque le Plan Local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement,

stationnement répondant aux mêmes conditions. proximité dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme déclaration préalable ne peut pas Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places soit de l'acquisition de places satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa dans un parc privé de

participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1. opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-

obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, autorisation. » concession Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une prise à long en compte, terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus en tout 00 : ; ; en partie, σ)· l'occasion d'une nouvelle

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

Définition .

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

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

76

112

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U-c 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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