

CHAPITRE 1 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.

VOCATION DE LA ZONE

Les zones U couvrent la majorité des secteurs déjà urbanisés du village, regroupant l'habitat ancien et récent. Principalement affectées à l'habitation, ces zones peuvent également accueillir des constructions à destination de services, d'équipements et d'activités compatibles avec l'habitation. Leur morphologie s'apparente à celles de villages ruraux ou de villages rues, avec un tissu urbain parfois relativement lâche ou plus dense regroupant des volumes de fermes anciennes et un tissu pavillonnaire plus récent.

Elles comportent :

- un secteur Us où l'assainissement autonome est autorisé,
- un secteur Uc où l'urbanisation est limitée,
- un secteur Ue où les constructions à vocation d'équipements collectifs et d'habitat locatifs sont autorisées.
- des secteurs Uj dédiés aux jardins et parcs soumis à des occupations du sol spécifiques.

La zone U est concernée par :

- les zones de danger du pipeline. Ces canalisations induisent des risques (cf. rapport de présentation). Une grande vigilance doit être de mise lors d'une urbanisation à proximité de ce type de canalisation ;
- les servitudes d'envol liées à l'aérodrome. Le lecteur est invité à se reporter au plan annexé au règlement et à consulter la direction générale de l'aviation civile (DGAC) pour toute demande d'urbanisation dans les secteurs concernés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

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

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination industrielle, à usage d'entrepôts commerciaux sauf exception liée à l'article U2
- Les carrières.
- Les dépôts de toute nature disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...).
- Les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.

- Les caravanes isolées.
- Les affouillements et exhaussements, sauf ceux strictement nécessaires aux constructions et installations autorisées et à condition qu'ils ne perturbent pas l'écoulement des eaux.
- En secteur Uj sont interdites, toutes les constructions à l'exception de celles indiquées dans l'article U2.

ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1 - Dans le secteur Uc ne sont autorisés que :

- l'aménagement des constructions dans le volume existant.
- le changement de destination pour un usage d'activités.
- des annexes aux constructions principales existantes et limitées à 40 m² d'emprise au sol (sans possibilité d'extension) à l'exception des piscines qui ne sont pas limitées.
- l'extension des constructions principales existantes limitée à 30% de la construction existante.

2 - Dans le reste de la zone U et en secteur Us sont autorisés, à condition qu'ils soient compatibles avec un quartier d'habitations, les infrastructures existantes et autres équipements d'intérêt collectif :

- Les constructions à destination d'activités économiques (commerce, hôtel, artisanat, bureaux, services) autres que celles visées à l'article U 1, si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation en termes de nuisances (bruits, odeurs, poussières,...).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants des zones U et AU, et que soient mises en oeuvre toutes dispositions initiales pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les extensions limitées et les aménagements de toutes constructions et activités existantes sous réserve qu'ils n'entraînent aucune aggravation des nuisances.
- Les annexes dans la mesure où elles sont limitées au nombre de 3, hors piscine, par unité foncière.

3 - Dans le secteur Uj ne sont autorisés que :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à leur fonctionnement sous réserve d'être compatible avec la vocation des secteurs.
- Les abris de jardins et serres sous réserve que leur nombre soit limité à un par unité foncière.
- Les piscines.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

4 - En zone de dangers du pipeline, les constructions autorisées dans la zone sont soumises aux servitudes et réglementations liées au type de canalisation.

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 R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques

 Voir p. 8 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les travaux sur bâtiment existant non conforme aux règles et pour un bâtiment détruit ou démoli.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE U 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.
- Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.
- Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

ARTICLE U 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux (SIAAL et SIER actuellement).

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- Une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisée dans les zones où l'assainissement autonome est autorisé en lien avec le zonage d'assainissement (secteur Us). Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux prescriptions du zonage d'assainissement. Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome à la parcelle est préconisée pour définir précisément la filière d'assainissement individuel à mettre en œuvre.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins...).
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel ou à créer (fossé, cours d'eau, puits perdu...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Des aménagements spécifiques (systèmes collecteurs, d'écêtement ...) visant à réguler le débit des eaux pluviales avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel peuvent être demandés.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5).

3 - Ordures ménagères.

- Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 3 logements ou d'opération d'ensemble, un local ou un emplacement destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété ou dans l'opération (du type placette par exemple).

4 - Autres réseaux.

Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques et électriques ainsi que leurs branchements sont enterrés dans la mesure du possible.

ARTICLE U 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Recommandation : L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

1- Principe général :

- Les constructions doivent s'implanter en respectant l'alignement des façades existant ou l'alignement particulier pour les voies ou portion de voies définies sur le plan graphique.

En l'absence d'alignement de façades ou d'alignement particulier figurant sur le plan graphique, le retrait est :

- d'au moins 25 m par rapport à l'axe de la RD678,
- d'au moins 5 m de la limite du domaine public pour les routes départementales à l'intérieur de l'agglomération,
- d'au moins 2 m pour les rues de la fontaine et du chalet,
- libre pour les autres voies communales.

Dans le secteur Uj, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

2 - Adaptations particulières :

- Les éléments architecturaux et les ouvrages en saillie (ressauts ou décrochements de façade, avancé ou renforcement, surplomb, oriel,...) sont autorisés, sous réserve du respect du règlement de voirie et sous réserve de prescriptions liées à des motifs de sécurité.
- Dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, les règles peuvent être adaptées et un débord sur les voies et emprises publiques est autorisé, si la largeur du trottoir le permet et sous réserve des dispositions du règlement de voirie. Ce débord est également autorisé lorsque la construction est en retrait de l'alignement.

3 - Exceptions :

- Des implantations différentes aux alinéas précédents peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - . pour les locaux techniques (transformateur, locaux poubelles, vélos,...), qui seront implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation,
 - . aux débouchés des voies aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité,
 - . pour les constructions existantes et notamment lorsque leur implantation est située en dehors de la bande d'implantation définie à l'alinéa 1 ci-dessus.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure.

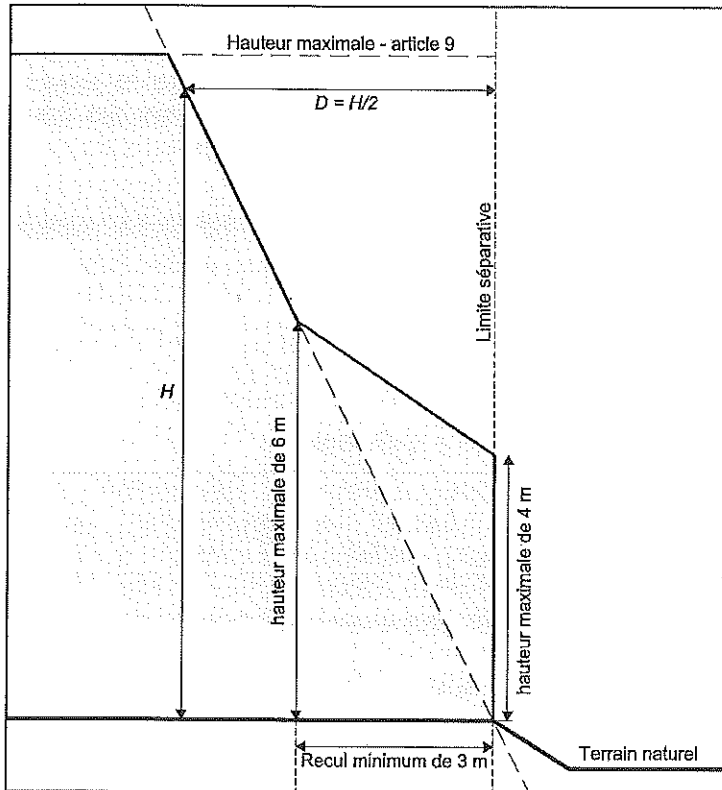
ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Recommandation : L'implantation des constructions cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

- Les constructions doivent s'implanter :

→ soit en limite séparative :

- . lorsque la construction s'appuie sur une construction préexistante, elle-même édifiée en limite séparative sur le terrain voisin,
- . lorsque les constructions sont édifiées simultanément sur des terrains contigus,
- . lorsque les constructions sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,



→ soit en retrait de la limite séparative (voir schéma en coupe ci-dessous) :

. en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2 \geq 3$ m).

. dans la marge de recul de 0 à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent s'inscrire dans un gabarit défini par une ligne fictive joignant une hauteur de 4 mètres mesurée par rapport au niveau du terrain naturel en limite séparative à une hauteur de 6 mètres mesurée par rapport au niveau du terrain naturel à 3 mètres de la limite séparative.

Gabarit de constructibilité
Coupe transversale

📖 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'implantation des équipements d'infrastructure, 7.

ARTICLE U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'implantation cherche à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire.

ARTICLE U 9 - Emprise au sol.

- Dans les secteurs Uj, l'emprise au sol des abris de jardin est fixée à 12 m².

📖 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) les modalités d'application de l'article 9 pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et voir p. 3 de l'annexe pour les modalités de détermination de l'emprise au sol.

ARTICLE U 10 - Hauteur des constructions.

- En secteur Uj, la hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 4 mètres au faîtage.

- Dans le reste de la zone, la hauteur maximale des constructions principales mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère est fixée à 7 m, et la hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est fixée à 10 m.
- Il n'est pas tenu compte de la règle édictée aux paragraphes précédents lorsque le projet vise l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants sans dépasser les hauteurs des bâtiments d'origine. Les reconstructions à l'identique sont notamment autorisées.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles de hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 11 - Aspect extérieur.

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

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les constructions doivent également respecter les règles ci-dessous.

1 - Toitures.

Règles générales.

- Les toitures-terrasses sur les bâtiments principaux sont interdites, sauf en cas de toitures-terrasses partielles en liaison avec une toiture à pans.
- L'intégration architecturale des dispositifs de production d'énergie renouvelable est à soigner.
- Les couvertures présenteront une teinte rappelant les tuiles de tons brun, brun-rouge, rouge vieilli ou rouge flamme. La référence des tuiles est reportée en annexe « matériaux agréés en Franche-Comté ou équivalents ».

Exceptions.

Des pentes, des teintes différentes, d'autres formes et aspects de toiture sont autorisés dès lors :

- . qu'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale,
- . ou qu'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

2 - Façades.

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings....) est interdit.
- L'intégration architecturale des dispositifs de production d'énergie renouvelable est à soigner.

3 - Clôtures.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Les clôtures doivent s'harmoniser avec clôtures avoisinantes par leur aspect, leur dimension et les matériaux.
- Les clôtures nouvelles doivent être constituées par des grilles, grillages, ou autres dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement un mur-bahut dont la hauteur ne doit pas être supérieure à 0,80 m. Les murs-bahut sont réalisés soit en pierre du pays, soit en maçonnerie enduite dans les tons s'harmonisant avec ceux de la façade de la construction.
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas être supérieure à 1,50 m. La hauteur de la clôture est mesurée, du côté de la voie publique, à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction. La clôture végétale est autorisée. Elle ne doit pas dépasser 2 m maximum (1,50 m sur rue).

4 - Divers.

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- Les éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés dans les documents graphiques doivent être préservés dans toutes leurs caractéristiques.
- Les travaux sur un bâtiment ancien présentant un intérêt architectural, patrimonial ou historique doivent respecter ses caractéristiques architecturales (formes, ouvertures, hauteurs, volumes... existants) et contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde de ce patrimoine. Toute annexe, extension, édicule, verrière, garage, véranda, abri de jardin... doit être construite dans ce même respect. Dans le cadre de la restauration, on prendra soin de :
 - . conserver les encadrements en pierre de taille (ou bois) des ouvertures (jambages et linteaux),
 - . conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...),
 - . respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension.
 - . de proscrire les coffres de volets roulant en façade.

 Voir p. 7 (Titre I : dispositions générales - art. 5) pour les règles d'aspect extérieur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 12 - Stationnement des véhicules.

1 - Généralités.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques et hors des accotements.
- En cas d'impossibilité technique, architecturale ou économique de pouvoir aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 100 mètres du premier, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- En cas d'impossibilité technique, il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces de plancher restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.
- Les places de stationnement extérieures conçues pour limiter l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux perméabilisants,...) sont préconisées.
- Pour les stationnements et parc de vélos, la surface minimale retenue est de 1m² par emplacement pour 1 vélo.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- Il est exigé au moins un garage ou une place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 60 m², et deux garages ou places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 60 m².
- Pour les constructions ou opération de 3 logements et plus, il est demandé d'ajouter une place visiteur qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement) par tranche de 4 logements.
De même, des emplacements ou des locaux pour les stationnements des vélos doivent être prévus dans le cadre de ces opérations ou constructions. Sa surface sera à adapter à l'opération sans qu'elle puisse être inférieure à 5 m².
- L'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

3 - Pour les autres constructions :

- Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.
- Dans tous les cas, le nombre de stationnements est adapté au besoin de la construction autorisée.

ARTICLE U 13 - Espaces libres et plantations.

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

- Les plantations existantes, notamment les arbres à haute tige, sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non....
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral. Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...
- 25% au moins de la surface du terrain doit être plantée ou engazonnée.
- Les éléments de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés dans les documents graphiques doivent être préservés dans leurs caractéristiques.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation du sol.

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