

TITRE II – ZONES U

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

« 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 ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

LES ZONES URBAINES SONT :

- **Zones UC** : elles couvrent la zone centrale de part et d'autre du Doubs, à vocation multifonctionnelle,
- **Zones U** : elles couvrent les zones d'extension à dominante d'habitat.
- **Zones UL** : elles couvrent des zones accueillant des équipements de sport et de loisir.
- **Zones UZ** : elles couvrent des zones existantes à vocation d'activités économiques.

CHAPITRE 1 : ZONE UC

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DES ZONES « UC »

Les zones « UC » couvrent la zone centrale, de part et d'autre du Doubs.

Elles accueillent une multifonctionnalité à renforcer, notamment en termes de commerces et services, pour jouer le rôle de centre urbain.

Elles demeurent cependant à dominante d'habitat, regroupé dans des volumes assez importants, de type « maison de ville ».

Elles n'ont plus vocation à accueillir de nouvelles activités industrielles.

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 UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle, sous condition d'être compatibles avec l'habitat et d'être accueillies dans les bâtiments et sites à vocation industrielle constitués par le bâti industriel et notamment, les aires de stockage, stationnement, circulation, assemblage, etc... concourant au fonctionnement de l'activité, préexistants à l'approbation du PLU,

- les entrepôts commerciaux, sous condition d'être nécessaires à proximité immédiate des activités commerciales préexistantes dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.

En outre, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées et soumises ci-dessus à conditions particulières ne pourront comporter de sous-sol dans les secteurs proches de la rivière et exposés à un risque de crues et d'inondations.

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, notamment dans les secteurs à risque d'inondation proches du Doubs, par exemple (secteurs repérés sur les extraits de l'atlas des zones submersibles et des secteurs à risques, joints au rapport de présentation).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

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

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

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

2 - VOIRIE

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

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

Notamment, toute voie en impasse comportera un dispositif de retournement adapté.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

3 - EAUX PLUVIALES

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

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

PRINCIPE :

Aux fins de constituer un front bâti et un ordonnancement le long des voies, les constructions devront s'implanter dans une marge de recul de 0 à 2 m. de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer, toute voie ouverte à la circulation générale étant assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.

EXCEPTIONS :

- a) Lorsqu'il existe, en retrait de plus de deux mètres des voies, un ordonnancement de fait des façades à conserver ou prolonger, dans un souci de perspective monumentale, il pourra être imposé des prescriptions particulières différentes du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- b) Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- c) L'effet de front bâti et d'ordonnancement, pourra pour partie résulter d'un mur de clôture, ou de tout autre élément architectural s'harmonisant avec les constructions voisines.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPES :

1 – En front sur rue, aux fins de conforter l'image actuelle, les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques.

L'effet de front sur rue pourra pour partie résulter d'un mur de clôture ou de tout autre élément architectural s'harmonisant avec les constructions voisines.

Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU implantés différemment du principe ci-dessus, la construction de bâtiments en prolongement de ceux-ci peut être autorisée dans le but d'une meilleure intégration architecturale.

2 – Dans les autres cas, notamment à l'arrière d'un front bâti sur rue, les constructions pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

PRINCIPE :

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

PRINCIPE :

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

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R + 3, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, cette hauteur étant appréciée par rapport au terrain naturel à l'aplomb.

EXCEPTION :

Dans le cas de constructions préexistantes présentant un nombre de niveaux supérieurs à celui fixé ci-dessus, dans un but de bonne intégration architecturale, leurs extensions pourront comporter un nombre de niveaux égal, au plus, au nombre de niveaux du bâti préexistant.

Cette règle de hauteur pourra être écartée en partie, compte tenu de la topographie ou du bâti public voisin, pour les bâtiments et monuments publics, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

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

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

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

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

1 – Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il pourra être exigé au minima :

- Une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

2 – Un tiers des places de stationnement exigées ci-dessus sera réalisé de manière à rendre ces places directement accessibles depuis la voie de desserte des constructions.

3 – Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées.

Selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

A l'inverse, il pourra être admis qu'une partie des places exigibles ne soient pas réalisées immédiatement sous réserve expresse que l'espace nécessaire à leur réalisation ultérieure soit clairement identifié et affecté à ce besoin.

EXCEPTIONS :

a) L'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

b) En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

c) (Article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme

« (...) Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition :

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

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

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

Pour les plantations de haute tige cependant, les arbres à feuillage ou aiguilles persistants sont interdits.

Notamment les haies de résineux et persistants en bordure de voies sont interdits.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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