

## 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 2 : ZONE U

### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

#### CARACTERE DES ZONES D'EXTENSION DES CENTRES :

Les zones U regroupent les différentes extensions du centre de VILLERS LE LAC.

Le tissu urbain y est diffus à dominante pavillonnaire.

Cependant, le secteur des Bassots présente des caractéristiques paysagères de petit village, autour de sa chapelle. Il constitue un secteur particulier Up.

L'ensemble des zones U doit pouvoir être modérément densifié, et accueillir, dans les meilleures conditions fonctionnelles possibles, l'habitat qui est la vocation première de ces zones.

Dans le secteur Up des Bassots, le caractère diffus restera affirmé pour faciliter une meilleure insertion paysagère des constructions à venir au sein du bâti existant.

Cette vocation d'habitat ne saurait cependant exclure les commerces, services, activités artisanales, activités industrielles préexistantes, équipements publics ou collectifs utiles au développement de ces quartiers, et plus généralement, de la Ville.

Ces zones U couvrent également les hameaux à vocation d'habitat, certains abritant encore à ce jour un ou plusieurs bâtiments dont la vocation agricole est appelée à disparaître à plus ou moins long terme.

## **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 U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole, sauf celles admises sous conditions à l'article 2,
- 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.

### **ARTICLE U2 : 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 activités commerciales, de services ou artisanales, sous condition d'être intégrées dans un bâtiment d'habitation, sans que la SHON qui leur est réservée n'excède tout à la fois 50% de la SHON consacrée à l'habitat et un maximum de 150 m<sup>2</sup>,
- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole, sous condition d'être liées et nécessaires à un bâtiment d'exploitation agricole préexistant à l'approbation du PLU dans l'un des hameaux,
- 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 U3 - 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.

En cas de création d'une voie nouvelle à double sens de circulation, il pourra être exigé une emprise d'au moins 9 m.

### **ARTICLE U4 - 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 existant à proximité, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement dans un hameau, les constructions et installations seront raccordées à un dispositif d'assainissement autonome individuel ou collectif, conformément aux règlements 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 U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

Cependant, en l'absence d'assainissement collectif, pour s'assurer d'un assainissement autonome conforme aux normes en vigueur, une superficie minimale de 600 m<sup>2</sup> pourra être imposée pour qu'un terrain non desservi en assainissement collectif soit constructible.

#### ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### PRINCIPE :

Les constructions et installations s'implanteront en recul de 4 m. au moins par rapport aux 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 un ordonnancement de fait des façades à conserver ou prolonger (notamment dans les anciennes cités), dans un souci de perspective monumentale et de bonne intégration architecturale, les constructions et installations respecteront cet ordonnancement.
- 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.

#### ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### PRINCIPE :

Les constructions et installations s'implanteront, ou sur limite, ou en recul de 3 m. au moins par rapport aux limites séparatives.

#### **EXCEPTION :**

Dans le cas de constructions préexistantes implantées sur limite ou dans la marge de 0 à 3 m. en recul de la limite, il pourra être imposé une implantation ne respectant pas le recul minimal fixé ci-dessus, dans le but d'une bonne intégration architecturale.

### **ARTICLE U8 - 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.

#### **EXCEPTION :**

Dans le secteur Up, afin d'assurer un tissu urbain aéré, une distance de 3 m minima sera respectée entre constructions sur une même propriété, sauf pour les annexes qui pourront être implantées librement par rapport à la construction principale.

### **ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL**

#### **PRINCIPE :**

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

#### **EXCEPTION :**

Dans le secteur Up, afin d'assurer un tissu urbain aéré, l'emprise au sol maximale d'une construction est de 200 m<sup>2</sup> ; pour apprécier cette emprise maximale, en cas de bâtiments mitoyens, accolés ou jointifs, il sera tenu compte du total des emprises des bâtiments considérés alors comme une seule construction.

### **ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **PRINCIPES :**

- a) La hauteur des constructions et installations admises, pour leurs parties situées à 3 m. et plus des limites séparatives, ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à : en zone U, R + 2, avec possibilité de niveaux supplémentaires sous combles ; en secteur Up, R + 1, avec possibilité d'un seul niveau supplémentaire sous combles,
- b) La hauteur des constructions et installations admises, pour leurs parties implantées de 0 à 3 m. des limites séparatives, ne devra pas excéder 5 m. en tout point par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

#### **EXCEPTION :**

- a) En cas de constructions préexistantes présentant un nombre de niveaux supérieurs à

celui fixé ci-dessus, aucune hauteur supérieure à celle visée au « b » 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, ou une hauteur similaire à celle préexistante.

- b) Dans les secteurs pavillonnaires, tout bâtiment présentant plus de 3 niveaux (rez-de-chaussée et combles compris) ne pourra être admis à une distance de toute limite séparative inférieure à 6 m.

## **ARTICLE U11 - 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."*

Dans le secteur Up, la longueur de la façade pignon sera au maximum de 16 m ; le faitage sera dans un axe perpendiculaire à la pente ; seuls les volumes secondaires et annexes pourront avoir une orientation de faitage différente.

## **ARTICLE U12 - 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 sera exigé au minima :

- Une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte,
- Cette norme sera portée à une place par 40 m<sup>2</sup> de SHON créée, dans le cas de construction de maisons individuelles.

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.

## 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 121-1-2 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 U13 - 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.*

Les espaces libres représenteront au moins 30 % de la superficie du terrain d'assiette de tout projet.

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat. Pour les plantations de haute tige cependant, les arbres à feuillage persistant sont interdits (haies de résineux notamment).

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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