

## TITRE II – ZONES U

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme :

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés 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 :

- **Zone U-a** : elle couvre le centre multifonctionnel d'ARBOUANS,
- **Zones U** : elles couvrent les extensions du centre, à dominante d'habitat,
- **Zones U-e** : elles couvrent des sites accueillant des équipements publics,
- **Zones U-x** : elles couvrent les sites industriels existants.
- **Les secteurs U-i et U-ei** correspondent à des secteurs de ces zones exposés à un risque d'inondation. Le PPRI s'y applique.

## CHAPITRE 1 : ZONE U-a

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone U-a couvre le centre ancien d'ARBOUANS.

Le village traditionnel s'organise autour de quelques rues épousant le pied de coteau.

La typologie de son bâti est marquée par une certaine densité, par des éléments en continuité, et par une implantation proche de la voie, sans réel alignement des façades.

Une majorité des bâtiments est constituée par d'anciens volumes de ferme.

Cette zone centrale présente une dominante d'habitat. Elle accueille également quelques services (écoles notamment), quelques commerces et activités artisanales.

L'objectif est de favoriser une reconquête du centre du village, comme lieu identitaire, autour d'un espace public, par des actions de densification et de réhabilitation douce.

## **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-a 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, commerciale et artisanale, à l'exception de celles admises sous condition à l'article 2,
- les entrepôts commerciaux.

### **ARTICLE U-a 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- les occupations et utilisations du sol à vocation commerciale, artisanale, de services, sous condition d'être compatibles avec l'habitat et intégrées à un bâtiment accueillant également de l'habitat,
- 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 R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs à risque d'inondation, ou/et, de chutes de pierres, par exemple.*

*En ce qui concerne le risque d'inondation, celui-ci est identifié et réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du secteur Doubs/Allan, approuvé le 27 mai 2005, auquel il convient de se reporter.*

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U-a 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.

### **ARTICLE U-a 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, soit être raccordée au réseau public d'assainissement, soit à défaut de réseau public, diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement autonome, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les eaux artisanales pourront être refusées ou admises après prétraitement 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 U-a 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

## **ARTICLE U-a 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **PRINCIPE :**

Les constructions s'implanteront, soit dans le respect de l'ordonnancement des façades pré-existantes, soit, à défaut d'ordonnancement, en recul maximal de 5 m. de l'alignement des voies et emprises publiques.

### **EXCEPTIONS :**

- a) Lorsqu'il existe une construction pré-existante implantée différemment des principes ci-dessus, dans un souci de perspective monumentale, il pourra être imposé des prescriptions particulières différentes des principes 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 des principes ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

## **ARTICLE U-a 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **PRINCIPE :**

#### **- Limites séparatives donnant sur voie :**

Aux fins de favoriser à terme une densification progressive et sauvegarder la semi-continuité, les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives donnant sur voie.

En cas de recul par rapport à une limite, ce recul sera d'au moins 3m.

#### **- Autres limites :**

Les constructions pourront s'implanter librement par rapport aux autres limites séparatives.

### **EXCEPTION :**

En cas de reconstruction ou en cas d'extension d'un bâtiment préexistant à l'approbation du PLU et ne respectant pas les principes ci-dessus, dans un objectif de bonne intégration architecturale, une implantation différente pourra être imposée.

## **ARTICLE U-a 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 U-a 9 - EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE U-a 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, combles comprises.

### **EXCEPTIONS :**

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.

Dans le cas de projets nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le principe ci-dessus pourra être écarté, et une hauteur supérieure admise, pour favoriser un projet architectural et urbain qualitatif.

## **ARTICLE U-a 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 U-a 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 sera exigé au minima :

- Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

2 – Il sera réalisé à l'arrière du bâti sur rue.

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.

### **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 d'un bâtiment existant, 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) Il pourra également être fait application des dispositions de l'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 pas satisfaire 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 U-a 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 ou adaptées au climat.

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

### **ARTICLE U-a 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## CHAPITRE 2 : ZONE U

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

#### CARACTERE DES ZONES D'EXTENSION DU CENTRE :

Les zones U regroupent les différentes extensions urbaines récentes d'ARBOUANS.

Le tissu urbain y est plus ou moins diffus selon les périodes d'urbanisation.

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. Les volumes bâtis mixeront le type pavillonnaire, la maison de ville et le petit collectif.

Cette vocation d'habitat ne saurait cependant exclure les commerces, services, équipements publics ou collectifs utiles au développement de ces quartiers, et plus généralement, d'ARBOUANS.

Cette zone comporte des secteurs U-i, situés au sud de l'ancienne voie ferrée, exposés à un risque éventuel d'inondation, dans lesquels s'applique le PPRI.

## **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**

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, commerciale et artisanale, à l'exception de celles admises sous condition à l'article 2,
- les entrepôts commerciaux.

### **ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- les occupations et utilisations du sol à vocation commerciale, sous condition d'être compatibles avec l'habitat et intégrées à un bâtiment accueillant également de l'habitat,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.

Dans les secteurs U-i, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux règles du PPRI.

*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, ou/et, de chutes de pierres, par exemple.*

*En ce qui concerne le risque d'inondation, celui-ci est identifié et réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du secteur Doubs/Allan, approuvé le 27 mai 2005, auquel il convient de se reporter.*

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U 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.

### **ARTICLE U 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, soit être raccordée au réseau public d'assainissement, soit à défaut de réseau public, diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement autonome, conformément aux règlements sanitaires 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 U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

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

#### **PRINCIPE :**

Les constructions s'implanteront, soit dans le respect de l'ordonnancement des façades pré-existantes, soit, à défaut d'ordonnancement, en recul minimal de 3 m. de l'alignement des voies et emprises publiques.

**EXCEPTION :**

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 U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****PRINCIPE :**

Les constructions et installations s'implanteront soit sur limites séparatives, soit à 3 m. au moins en retrait de toute limite séparative.

**EXCEPTION :**

En cas de reconstruction ou d'extension de constructions pré-existantes à l'approbation du PLU implantées dans la marge de 0 à 3 m. en recul de la limite, dans le but d'une bonne intégration architecturale, il pourra être imposé une implantation ne respectant pas le recul minimal fixé ci-dessus.

**ARTICLE U 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 U 9 - EMPRISE AU SOL****PRINCIPE :**

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

**ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****PRINCIPES :**

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R + 2, combles comprises,

**EXCEPTIONS :**

- a) Dans le cas de constructions pré-existantes 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 pré-existant,
- b) Dans les secteurs U-i, il pourra être imposé de surélever le rez-de-chaussée des constructions pour tenir compte du risque d'inondation, les sous-sols étant interdits.

**ARTICLE U 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 U 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 sera exigé au minima :

- Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> 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.

### **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 d'un bâtiment existant, 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 pas satisfaire 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 U 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.*

Une superficie de 30 % des propriétés sera réservée aux espaces libres.

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

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

En cas de vergers préexistants à l'approbation du PLU et dans la limite des 30 % visés ci-dessus, leurs plantations seront maintenues.

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

#### **ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## CHAPITRE 3 : ZONE U-e

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

#### CARACTERE DE LA ZONE U-e :

Les zones U-e accueillent des équipements et services publics.

Situées en partie sud du territoire communal, en jonction avec le Doubs, elles s'étendent pour majeure partie dans des secteurs exposés au risque d'inondation (secteurs « U-ei ») où trouve à s'appliquer le PPRI.

#### 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-e 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation et utilisation du sol non liée à un équipement ou à un service public est interdite.

#### **ARTICLE U-e 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les secteurs U-ei, les installations et constructions admises sont soumises aux règles du PPRI.

*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, ou/et, de chutes de pierres, par exemple.*

*En ce qui concerne le risque d'inondation, celui-ci est identifié et réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du secteur Doubs/Allan, approuvé le 27 mai 2005, auquel il convient de se reporter.*

## **SECTION II et III - CONDITIONS ET POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est imposé aucune prescription particulière au titre des articles 3, 5, 9, 11, 12 et 14.

### **ARTICLE U-e 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 prétraitement 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 U-e 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations s'implanteront librement par rapport aux voies et emprises publiques, un recul pouvant cependant être imposé pour des motifs de sécurité ou de salubrité.

### **ARTICLE U-e 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations s'implanteront en retrait d'au moins 3 m. des limites séparatives.

### **ARTICLE U-e 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

### **ARTICLE U-e 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions et installations en tout point par rapport au sol naturel sera de 12 m.

### **ARTICLE U-e 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction et installation, ainsi que des aires de circulation, seront soigneusement traités pour tendre au maintien d'un paysage à dominante végétale.

## CHAPITRE 4 : ZONE U-x

### CHAPITRE 4 : ZONE U-x

#### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

##### CARACTERE DES ZONES U-x :

Plusieurs sites d'activités existants sont regroupés dans des zones U-x.

Le principal site en superficie, au sud-ouest du territoire, est occupé par une partie de la piste de l'aérodrome de MONTBELIARD-COURCELLES.

Deux autres sites plus petits sont insérés à proximité de secteurs d'habitat. Leur développement spatial est limité et pose la problématique de leur compatibilité avec l'habitat tout proche.

A l'échéance du PLU, ces secteurs d'activité doivent cependant être préservés pour assurer un minimum de mixité fonctionnelle en lien avec le bâti.

L'un des sites est concerné par un risque éventuel d'inondation, repéré par un sous-secteur U-x-i, où s'applique le PPRI.

## **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-X 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- les occupations et utilisations de quelque nature que ce soit à l'exception de celles destinées à des activités industrielles, artisanales ou commerciales, et de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.

### **ARTICLE U-X 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- l'adaptation, le changement de destination pour une destination autorisée dans la zone, la réfection ou l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation préexistantes à l'approbation du PLU,
- les constructions à usage d'habitation, sous condition d'être indispensables au gardiennage et à la sécurité des activités autorisées dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone,
- les constructions et installations publiques, sous condition d'être compatibles avec les activités développées dans la zone,
- les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial, sous condition d'être compatibles avec le bâti avoisinant.

Dans le secteur U-x-i, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux règles du PPRI.

*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, ou/et, de chutes de pierres, par exemple.*

*En ce qui concerne le risque d'inondation, celui-ci est identifié et réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du secteur Doubs/Allan, approuvé le 27 mai 2005, auquel il convient de se reporter.*

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U-x 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.

### **ARTICLE U-x 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 U-x 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

### **ARTICLE U-x 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **PRINCIPE :**

Aux fins de constituer un front bâti le long des voies, les constructions et installations s'implanteront en recul de 3 à 5 m. de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, toute voie privée ouverte à la circulation générale étant assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.

**EXCEPTIONS :**

- a) En cas de constructions ou d'installations susceptibles de créer des nuisances pour l'habitat, ou en cas de risques liés à ces constructions ou installations pour la sécurité des usagers des voies, espaces publics ou bâti avoisinant, ce recul pourra être augmenté.
- b) En cas de constructions ou installations préexistantes à l'approbation du PLU, ne respectant pas le recul imposé ci-dessus, pour des motifs d'intégration architecturale, un recul identique à celui du bâtiment préexistant pourra être admis.

**ARTICLE U-x 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****PRINCIPE :**

Les constructions et installations à vocation industrielle, artisanale ou commerciale, respecteront un recul de 5 m. au moins par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE U-x 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, sauf à respecter un recul minimal lié à des motifs de sécurité.

**ARTICLE U-x 9 - EMPRISE AU SOL****PRINCIPE :**

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

**ARTICLE U-x 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****PRINCIPE :**

La hauteur des constructions et installations admises ne pourra excéder 12 m. mesurés en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

**EXCEPTION :**

Les éléments techniques et fonctionnels, comme silos, cheminées, tours de refroidissement, etc..., ne sont pas soumis à la règle de hauteur ci-dessus, sous réserve de leur intégration dans le paysage, par leurs formes, les matériaux employés, les couleurs, etc.....

**ARTICLE U-x 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 U-x 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 :**

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.

## **ARTICLE U-x 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 ou adaptées au climat.

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

### **ARTICLE U-x 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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