

## 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 :

- **Zone UA** : elle couvre le centre ancien du village, multifonctionnel à dominante d'habitat,
- **Zones UB** : elles couvrent les extensions du centre, vouées en quasi totalité à l'habitat,

## CHAPITRE 1 : ZONE UA

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA couvre le village ancien, multifonctionnel, à dominante d'habitat.

Le bâti y constitue des îlots délimités par des façades construites à l'alignement des rues ou selon des ordonnancements marqués.

Ce bâti, continu et dense, définit rues et places. Il est majoritairement implanté perpendiculairement à la voie.

Les volumes sont simples, plutôt rectangulaires, coiffés de toitures importantes.

L'objectif est d'accompagner l'évolution de ce bâti, tant dans sa multifonctionnalité à dominante d'habitat, que dans ses caractéristiques urbanistiques et architecturales.

## **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 UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole et industriel,
- les entrepôts.

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

2.1 : Sont admis :

- les constructions et installations à usage artisanal, sous condition d'une part, de ne pas créer de nuisances non compatibles avec l'habitat, et d'autre part, ou d'être intégrées dans un bâtiment d'habitation sans excéder ni 150 m<sup>2</sup> de SHON, ni la SHON consacrée à l'habitat dans ledit bâtiment, ou d'occuper des bâtiments à vocation artisanale préexistants à l'approbation du PLU sans excéder les surfaces précédemment consacrées à l'artisanat,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une construction ou installation autorisée ou admise sous condition particulière dans la zone.

2.2 : Toutefois, toute construction ou installation autorisée ou admise sous condition particulière, devra, à proximité du ruisseau, établir le plancher de son rez-de-chaussée à + 0,50 cm par rapport à l'altimétrie de la berge proche, et adopter tout dispositif approprié pour faciliter l'écoulement des eaux.

*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, par exemple.*

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

### **ARTICLE UA 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.

*Rappel : L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme est applicable.*

### **ARTICLE UA 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 industrielles ou artisanales pourront être refusées ou admises après pré-traitement conformément aux règles en vigueur.

#### **3 - EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales seront recueillies sur le terrain d'assiette, ou, en cas de réseau pluvial de caractéristique satisfaisante, pourront être rejetées dans ce réseau.

#### 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 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.*

#### ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

##### PRINCIPE :

Les constructions et installations devront s'implanter, soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit, en cas d'ordonnement des façades préexistantes, en retrait des voies et emprises publiques, dans le respect de cet ordonnancement.

##### EXCEPTIONS :

- a) Dans le cas de façades préexistantes implantées ni à l'alignement, ni en ordonnancement, pour des motifs de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation de tout ou partie des façades à créer différente des principes ci-dessus.
- b) Dans le cas de terrains présentant des caractéristiques particulières (forte pente, angle de rue, virage, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé des implantations différentes des règles visées au principe ci-dessus.

#### ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### PRINCIPES :

- a) En façade sur rue, dans le but d'assurer un front bâti continu, les constructions et installations s'implanteront de limite séparative à limite séparative, cette continuité pouvant résulter pour partie d'un haut mur à l'alignement ou à l'ordonnement des façades.
- b) A l'arrière du front bâti, les constructions et installations pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

**EXCEPTION :**

En cas de bâtiment préexistant à l'approbation du PLU, non implanté sur une limite séparative, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation en retrait de la limite séparative.

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE****PRINCIPES :**

- a) En façade sur rue, dans le but d'assurer un front bâti continu, les constructions et installations seront accolées ou jointives les unes par rapport aux autres, sur une même propriété, la continuité pouvant résulter pour partie d'un haut mur.
- b) A l'arrière du front bâti, les constructions et installations pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

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

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

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****PRINCIPE :**

Pour conserver l'homogénéité des volumes bâtis de la zone UA, la hauteur des constructions et installations nouvelles, ou des extensions des bâtiments existants, sera en harmonie avec la hauteur des constructions voisines.

Cette hauteur ne pourra varier par rapport à celle de la plus haute construction voisine de plus de la hauteur d'un demi niveau.

**EXCEPTION :**

Le principe ci-dessus pourra être écarté lors de la construction de bâtiments annexes, tels que garages, bûchers, remises, situés à l'arrière du front bâti, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

## ARTICLE UA 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."*

Les caractéristiques dominantes du bâti existant en zone UA, avec lesquelles les constructions et installations s'harmoniseront, sont :

### **Toitures :**

Pentes variant de 30° à 50°.

Toitures à 4 pans à forte pente pour les maisons bourgeoises, ou toitures à 2 pans, faitage dans le sens longitudinal, d'une grande simplicité.

Absence de débords de toitures sur les murs.

Ouvertures en toitures inexistantes pour les fermes franc-comtoises.

Maisons de maître équipées de chien assis.

Les châssis rampants ne sont pas perceptibles depuis les voies et emprises publiques.

### **Ouvertures :**

Les percements en façade principale ou en pignon possèdent une disposition régulière, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges, soulignées par un encadrement soit de pierre apparentes, soit par un crépis de couleur différente (on peut remarquer également un marquage des angles par des pierres apparentes).

La porte de grange est en plein centre ou en anse de panier.

Très souvent, on accède à la partie habitation par des escaliers. La maison a été surélevée pour permettre de créer une cave semi enterrée. Ce sont en général des anciennes maisons de vigneron.

Les parements extérieurs sont destinés à rester apparents.

Les portes de grange sont essentielles dans la conception du bâti.

### **Coloris :**

Les coloris de menuiseries et des façades répondent à la palette des couleurs disponible en Mairie, notamment pour les façades repérées en tant que telles sur le plan de zonage.

## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

### PRINCIPE :

Le stationnement nécessité par les constructions et installations doit être assuré sur propriété privée, en dehors des voies et emprises publiques, les manœuvres des véhicules ne devant pas empiéter sur les voies de circulation.

### EXCEPTION :

En cas de réhabilitation d'un bâtiment préexistant à l'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme.

### MODALITES :

Dans tous les cas, on veillera à réduire au minimum le nombre d'accès aux aires de stationnement sur une même propriété, aux fins de ne pas défigurer les façades sur rue, le recours à un porche étant vivement recommandé.

## ARTICLE UA 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.*

Les espaces libres seront correctement entretenus et de préférence plantés.

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

### ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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



## CHAPITRE 2 : ZONE UB

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

#### CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UB couvre les extensions récentes du village.

La multifonctionnalité y est réduite, l'habitat étant sa vocation.

Le bâti est de type diffus, constitué de pavillons.

## **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 UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage agricole et industriel,
- les entrepôts, à l'exception de ceux admis sous condition à l'article UB 2.

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

2.1 : Sont admis :

- les constructions et installations à usage artisanal, sous condition d'une part, de ne pas créer de nuisances non compatibles avec l'habitat, et d'autre part, ou d'être intégrées dans un bâtiment d'habitation sans excéder ni 150 m<sup>2</sup> de SHON, ni la SHON consacrée à l'habitat dans ledit bâtiment, ou d'occuper des bâtiments à vocation artisanale préexistants à l'approbation du PLU sans excéder les surfaces précédemment consacrées à l'artisanat,
- les constructions et installations à usage commercial, d'une superficie de vente inférieure à 200 m<sup>2</sup>,
- les entrepôts, sous condition d'être strictement nécessaires à une activité commerciale préexistante dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une construction ou installation autorisée ou admise sous condition particulière dans la zone.

2.2 : Toutefois, toute construction ou installation autorisée ou admise sous condition particulière, devra, à proximité du ruisseau, établir le plancher de son rez-de-chaussée à + 0,50 cm par rapport à l'altimétrie de la berge proche, et adopter tout dispositif approprié pour faciliter l'écoulement des eaux.

*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, par exemple.*

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

### **ARTICLE UB 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.

*Rappel : L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme est applicable.*

### **ARTICLE UB 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 industrielles ou artisanales pourront être refusées ou admises après pré-traitement conformément aux règles en vigueur.

#### **3 - EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales seront recueillies sur le terrain d'assiette, ou, en cas de réseau pluvial de caractéristique satisfaisante, pourront être rejetées dans ce réseau.

#### 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 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.*

#### ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

##### PRINCIPE :

Les constructions et installations s'implanteront en recul de 3 m. au moins par rapport aux voies et emprises publiques.

##### EXCEPTIONS :

- a) Dans le cas de constructions préexistantes à l'approbation du PLU ne respectant pas le principe ci-dessus, pour un motif de bonne intégration architecturale, un recul différent de celui imposé ci-dessus pourra être admis.
- b) Dans le cas de terrains présentant des caractéristiques particulières (forte pente, angle de rue, virage, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé des implantations différentes des règles visées au principe ci-dessus.

#### ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### PRINCIPE :

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

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

### PRINCIPE :

Les constructions et installations seront soit jointives ou accolées, soit implantées en recul de 3 m. au moins les unes des autres sur une même propriété.

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

### PRINCIPE :

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

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### PRINCIPE :

Les constructions et installations respecteront tout à la fois une hauteur de R + 1 sous égout avec un niveau supplémentaire sous combles, et une hauteur maximale de 6 m. à l'égout de toiture en tout point, par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

### RAPPEL :

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."*

### RECOMMANDATIONS :

Il est notamment recommandé, pour s'harmoniser avec le bâti du vieux village, de choisir les couleurs des toits et des matériaux dans la gamme des couleurs du bâti de la zone UA.

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

### PRINCIPE :

Le stationnement nécessité par les constructions et installations doit être assuré sur propriété privée, en dehors des voies et emprises publiques, les manœuvres des véhicules ne devant pas empiéter sur les voies de circulation.

### MODALITES :

Il sera exigé pour le moins, une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SHON créée, toute tranche commencée étant prise en compte au-delà des dix premiers m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UB 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.*

Les espaces libres seront correctement entretenus et de préférence plantés.

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

### ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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