

Commune
de

Préfecture de la Région Franche Comté
Préfecture du Doubs
Contrôle de légalité

Plan local d'urbanisme

Reçu le **29 AOUT 2012**

Grandfontaine

**Pièce n°4
Règlement d'urbanisme
écrit**

dossier approuvé

Approbation initiale : 21 mars 1975

Modification 1 : 7 juillet 1985

Modification 2 : 6 juillet 1990 (sans E.P.)

Modification 3 : 15 juin 1991

Mise à jour : 12 mars 1993 (L.123.8)

Modification 4 : 21 septembre 2004

Révision simplifiée : 21 septembre 2004

Révision 1 : 6 juillet 2012

ÉPURE



1, rue Hector Berlioz

25000 Besançon

Tél/fax 03 81 53 88 23

email epure25@wanadoo.fr

ZONE Ub

La zone Ub correspond aux extensions urbaines en ordre discontinu. Elle couvre des quartiers aérés et arborés où se succèdent pavillons et jardins.

La vocation principale est l'habitat individuel de faible densité, mais l'habitat collectif y est autorisé.

Sont également admis les équipements collectifs et les activités qui sont le complément naturel de l'habitat.

Elle contient un secteur Ub-h destiné à l'accueil de la halte ferroviaire.

Rappels

- L'ÉDIFICATION DES CLÔTURES

est subordonnée à déclaration préalable prévue à l'article R.421-12-d du code de l'urbanisme.

- LES DÉFRICHEMENTS

sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 du code forestier et interdits dans les espaces boisés classés en application L.130-1 du code de l'urbanisme.

- DANS LES ZONES DE BRUIT

autour des infrastructures de transports terrestres, les constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'isolation acoustique.

Article Ub 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- toute construction ainsi que tout remblaiement dans le fond des dolines.
- dans la zone de recul de vingt-cinq mètres indiquée sur le document graphique, toute construction non autorisée à l'article 2.
- les constructions à usage d'entrepôt non lié à une activité commerciale ou artisanale
- les constructions à usage d'activités et les installations, classées ou non, entraînant des dangers, inconvénients ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage industriel
- les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- le camping
- les ouvrages d'intérêt général de radiotéléphonie.

Article Ub 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- dans les secteurs de dolines, toute construction ou installation devra être conçue de façon à réduire la vulnérabilité du bâtiment et/ou de l'installation par des solutions constructives et par une conception des aménagements qui limitent la sensibilité technique du sous-sol à la construction ou à l'aménagement.
- dans la zone de recul de vingt-cinq mètres indiquée sur le document graphique, sont seules autorisées les constructions annexes de type garage, abris de jardins, piscines.
- dans le secteur Ub-h ne sont autorisées que la construction d'une halte ferroviaire et ses installations annexes.
- les constructions à usage d'activités, dans la mesure où elle n'entraîne pas de dangers, inconvénients ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone
- les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- les ouvrages techniques compatibles avec le caractère de la zone et nécessaires au fonctionnement des services publics
- l'aménagement et l'extension des installations classées, sous réserve que les travaux aient pour effet de réduire la gêne ou le danger que présente l'installation.

Article Ub 3

Accès et voirie

1. Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir; elles doivent notamment avoir une plate-forme minimale de quatre mètres, et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour, l'aire de retournement devant s'inscrire dans un rayon minimal de dix mètres.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès à une nouvelle construction sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article Ub 4

Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Assainissement

- EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement; 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 et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est interdite.

- EAUX PLUVIALES

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité, téléphone et télédistribution

Dans les opérations nouvelles, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article Ub 5

Caractéristiques des terrains

Pas de prescription particulière

Article Ub 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Un recul minimum de quatre mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

2. Toutefois :

- les dépendances pourront être édifiées à l'alignement à condition de ne pas gêner la visibilité.
- le recul par rapport à l'alignement peut être ramené à un mètre pour la construction des postes de transformation électrique, et à deux mètres pour les vérandas et sas d'entrée dont l'emprise au sol est inférieure à cinq mètres carrés.

3. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents pourront être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Article Ub 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée sous réserve que la longueur construite en limite n'excède pas 30% de la longueur totale de la limite séparative parcellaire.

2. En outre, les piscines doivent respecter une distance minimale de trois mètres par rapport à toute limite séparative.

3. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($H/2$, minimum trois mètres) dans le cas général et cinq mètres pour les locaux à usage d'activités.

Article Ub 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription particulière

Article Ub 9

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions en limite séparative ne doit pas excéder 50 m².

Article Ub 10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la distance entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction. Le point le plus bas étant défini comme le sol existant, le point le plus haut comme le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. La hauteur d'une construction principale doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins, sans dépasser neuf mètres.

2. En outre, la hauteur maximum des constructions sur la limite séparative ne devra dépasser cinq mètres.

3. Ces prescriptions ne seront pas appliquées aux constructions à usage d'équipement collectif ou à vocation d'intérêt général, sous réserve que le dépassement se justifie au plan architectural et ne nuise pas à la qualité architecturale du bâti avoisinant.

Article Ub 11

Aspect extérieur des constructions

1. Les constructions de quelque nature que ce soit doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage, et respecter notamment les caractéristiques des bâtiments voisins :

- **IMPLANTATION DES BÂTIMENTS**

Une bonne adaptation au sol des constructions sera recherchée.

- **MATÉRIAUX ET COULEURS**

Les couleurs de façades et de menuiseries seront choisies en référence aux couleurs localement utilisées et en harmonie avec les couleurs des bâtiments voisins.

2. Lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons constructives, les remblais seront autorisés sous condition de rattraper le niveau naturel du sol le plus harmonieusement possible, et dans la limite maximale de un mètre de hauteur au-dessus du niveau naturel.

3. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus ou enduits, les matériaux pastiches.

4. Les toits seront de couleur dominante rouge-brun flammé. Les toits-terrasses sont interdits sauf pour les constructions annexes de type garage, remise, abri de jardin.

5. Les clôtures sur rue seront conçues de façon à assurer un caractère unitaire à l'espace-rue. Elles seront constituées de murets de pierre ou enduits, surmontés ou non de dispositifs grillagés ou en ferronnerie, ou d'un grillage; les structures en panneaux pleins sont interdites. Les hauteurs sont ainsi définies :

- 0,80 mètre pour un mur enduit,
- un mètre cinquante pour la hauteur totale de la clôture,
- un mètre quatre vingts pour les éléments de fermeture (portail et éléments d'ancrage).

6. Il peut cependant être dérogé aux prescriptions 1 à 5 s'il s'agit de favoriser une architecture de qualité ou le recours aux énergies renouvelables ou aux économies d'énergie; dans ce dernier cas, les systèmes visibles d'énergie devront s'intégrer au parti architectural d'ensemble du bâtiment.

Article Ub 12

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

1. Il sera exigé deux places de stationnement par logement.

Toutefois, pour les logements financés avec un prêt aidé par l'État, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

2. Une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues sera prévue pour les constructions à usage de logements collectifs et pour les équipements recevant du public.

Article Ub 13

Espaces libres et plantations

1. Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone A ou N, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel (cf. annexe 1 du présent règlement).

2. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales (cf. annexe 1 du présent règlement).

3. Les aires de stationnement doivent être arborées (cf. annexe 1 du présent règlement).

Article Ub 14

Coefficient d'occupation du sol

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,45.

2. Cette valeur est portée à :

- 0,55 si la construction fait appel aux énergies renouvelables,
- 0,60 si la construction accueille en plus des logements sociaux.