

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.

---

### VOCATION DE LA ZONE

La zone UA correspond aux espaces urbains centraux denses à habitat et à activités diversifiées. Elle couvre la ville centre et certains villages où des rénovations et restructurations partielles sont souhaitables.

Les règles du PLUi ont pour objet de garantir la possibilité d'un renouvellement et d'une restructuration des constructions dans le respect de l'unité du bâti traditionnel et de ses dispositions par rapport à l'espace public. Les logements sociaux sont possibles dans cette zone.

La zone UA est identifiée au titre de l'article R. 123-11 h) du Code de l'Urbanisme. En application de cet article, dans ces secteurs, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir

#### Elle comporte :

- des secteurs UAa et UAas qui correspondent aux espaces urbains centraux de Lure.
- des secteurs UAj concernés par le risque d'inondation soit en application du PPRI de l'Ognon (communes de Lure, Magny-Vernois, Roye, Vouhenans, Vy-les-Lure), soit en application d'un PSS ou de l'Atlas du Rahin, soit par connaissance des risques locaux. –
- des secteurs UAs et UAas au sein desquels l'assainissement autonome est autorisé,

#### La zone UA est concernée pour certaines communes par :

- des périmètres de protection des Monuments Historiques (voir les servitudes d'utilité publique en annexe). Pour toute construction située dans ces périmètres, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- les zones géographiques de saisine 1 et de saisine 2 de l'arrêté préfectoral lié à l'archéologie préventive (cf. « annexe du présent règlement »).
- Des risques de mouvements de terrain liés à des effondrements potentiels ou à l'exploitation d'anciennes mines ou carrières.
- Des indices d'affaissement/effondrement.

---

### ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites<sup>1</sup>.

---

- Les constructions à destination agricole ou forestière, sauf aménagements et équipements permettant de réduire les nuisances de l'exploitation.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les carrières.
- Les dépôts de toute nature disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...).

<sup>1</sup> Toute occupation et utilisation du sol non interdite dans l'article 1 ou non soumise à des conditions particulières dans l'article 2 est admise si elles respectent les autres règles de constructions.

- Les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attraction, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les constructions, le comblement et le remblaiement des **indices avérés d'affaissement et d'effondrement** (cf. plan graphique) sont strictement interdits.
- Dans les secteurs UAn et UAi, les sous-sols enterrés partiellement ou en totalité.

---

## ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

---

### 1 - Dans l'ensemble de la zone :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 sont autorisées à condition :
  - . d'être compatibles avec un quartier d'habitations, les infrastructures existantes et autres équipements d'intérêt collectif,
  - . de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- De plus les entrepôts sont autorisés s'il s'agit de réutilisation de bâtiments existants, ou s'ils sont liés à une activité existante, et s'ils ne sont pas implantés en bord de rue.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

### 2 - Dans les secteurs UAi, concernés par le risque d'inondation du P.P.R.I. :

- . les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Ognon.

### 3 - Dans les secteurs UAi, concernés par le risque d'inondation autre que le P.P.R.I. (atlas et PSS):

- ***Tout projet ou occupation des sols autorisés ne sera accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation (en application de l'article R111.2 du code de l'urbanisme). Par ailleurs, l'avis des services compétents pourra être recueilli pour aider à définir ces prescriptions. Pour la plupart, elles apparaissent ci-dessous.***

#### ***les projets devront :***

- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- assurer la transparence hydraulique des équipements afin de ne pas relever les niveaux de crues à l'amont (par exemple, les clôtures seront perméables sur 2/3 de leur surface),
- intégrer la mise hors d'eau de tous les équipements sensibles, et notamment les installations électriques et de gaz.
  - prendre en compte l'arrimage de toutes structures susceptibles de flotter, et notamment les cuves (en surface ou enterrées),
- comporter les premiers planchers au-dessus des plus hautes eaux connues ou au-dessus de la crue de référence lorsqu'une étude hydraulique est disponible ; cette règle ne s'applique pas aux annexes.

- ***les remblaiements, affouillements, endiguement et exhaussements du sol pourront être autorisés s'ils respectent les réserves suivantes :***

- s'ils sont justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés,
- s'ils sont indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,

- s'ils sont nécessaires à la réduction de la vulnérabilité des constructions et aménagements autorisés,
- s'ils sont nécessaires à l'aménagement des abords des constructions et installations autorisées pour des surfaces ne dépassant pas 40 % de l'emprise des constructions ou installations concernées,
- s'ils sont indispensables au fonctionnement des équipements d'assainissement individuel.

#### 4 - Dans les secteurs concernés par les risques de mouvements de terrain ou de ruissellement :

- toutes les occupations et utilisations du sol autorisées restent soumises aux dispositions prévues à l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques,
- les occupations et utilisations du sol autorisées doivent tenir compte des risques géologiques inhérents au terrain. La réalisation d'une étude spécifique pour définir les caractéristiques du sol et les dispositions constructives à mettre en oeuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des nouvelles constructions principales est conseillée.

---

### ARTICLE UA 3 - Accès et voirie.

---

#### 1 - Accès.

- Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.
- Tout nouvel accès sur la voirie départementale et nationale devra obtenir l'accord du gestionnaire routier.

#### 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. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Les **voies nouvelles** se terminant en **impasse** et **desservant plus de trois parcelles** doivent comporter une plateforme permettant le demi-tour aisé des véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...).
- Les liaisons douces existantes seront conservées.

---

## ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux.

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux.

### 1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### 2 - Assainissement.

#### 2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.  
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 compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un prétraitement ou un traitement des effluents non domestiques.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et notamment **dans les secteurs UAs et UAas**, une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisée, à la charge du propriétaire.  
Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à validation préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

#### 2.2 - Eaux pluviales.

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejet dans le réseau collectif est la règle générale.
- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) : les eaux pluviales seront alors rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.
- Les eaux de ruissellement des surfaces imperméables polluées (aires de stationnement, de circulation, aires de stockage ...) doivent faire l'objet d'un traitement adapté aux pollutions avant infiltration ou rejet dans le réseau collectif pluvial.

### 3 - Ordures ménagères.

- Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 3 logements, un local ou un emplacement destiné à recevoir les bacs de collecte des ordures ménagères doit être aménagé dans la propriété.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, des locaux ou emplacements collectifs ou individuels doivent être prévus pour recevoir les bacs de collecte des ordures ménagères, avec éventuellement un composteur.

#### 4 - Autres réseaux.

Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés dans la mesure du possible ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple.

---

#### ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains.

---

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables.

---

#### ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

---

##### *Principes généraux :*

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement de la RN 19.
- Dans les autres cas :
  - . Les constructions s'implanteront dans le respect de l'ordonnancement des façades préexistantes, s'il existe.
  - . En l'absence d'ordonnancement, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou dans le prolongement d'un bâtiment existant.

##### *Exceptions :*

- Il peut être dérogé aux principes généraux :
  - . pour l'aménagement et les extensions du bâti existant dont l'implantation ne répond pas à ces règles, sans diminution du retrait existant.
  - . pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et pour les éléments architecturaux et les ouvrages en saillie (ressauts ou décrochements de façade, avancé ou renforcement, surplomb, oriel...). Dans ces cas, un débord sur les voies et emprises publiques est autorisé, si la largeur du trottoir permet le déplacement de personne à mobilité réduite et sous réserve des dispositions du règlement de voirie.
- Les attiques ou l'étage en attique peuvent être implantés en recul par rapport à l'alignement.
- Dans des circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc...), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

---

#### ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

---

- En secteurs UAa et UAas, la construction des bâtiments à l'alignement des bâtiments existants est obligatoire de part et d'autre de l'avenue de la République, de la rue de la Gare, de la rue des Gleux, de la rue Carnot et de la rue de la Font, sauf pour les annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**- Pour les autres rues de Lure et les villages :**

**- Pour les terrains dont la largeur n'excède pas 12 m :**

. Toutes les constructions sont interdites en retrait des limites séparatives latérales.

**- Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 12 m,**

. Les constructions principales sont autorisées :

➔ sur les limites séparatives,

➔ en retrait de la limite séparative en respectant une marge d'isolement telle que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de ces limites est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres ( $h/2 \geq 3$  m).

. Les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage peuvent s'implanter librement à condition de permettre l'entretien facile du sol et des constructions.

- Le long des cours d'eau les constructions s'implanteront en recul minimum de 5 mètres de la rive.

- Il peut être dérogé aux règles précédentes pour l'aménagement et les extensions du bâti existant sans diminution du retrait existant.

---

**ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

---

**ARTICLE UA 9 - Emprise au sol.**

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE UA 10 - Hauteur des constructions.**

---

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.

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres.

## ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur.

### 1 - Généralités

- Les dispositions de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables :  
*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*
- Les dispositifs permettant des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale, des dispositifs intégrant des principes de développement durable ainsi que des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés. Leur intégration architecturale est à soigner.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

### 2 - Toitures.

- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants. Les toitures des bâtiments principaux seront à 2 pans minimum. Les couleurs des toitures feront référence à la terre cuite de teinte rouge ou brun nuancé, au zinc pré-patiné (et zinc naturel) à l'inox plombé, au cuivre, ... Les toitures végétalisées sont autorisées.

### 3 - Façades.

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings....) est interdit.
- Les teintes foncées ou vives ainsi que le blanc pur sont interdites.

### 4 - Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles devront également respecter les réglementations du PPRI et les recommandations apportées par la cellule risque de la DDT dans le secteur Ui.- Les clôtures d'aspect bois ou PVC blanc sur rue sont interdites pour la ville de Lure.
- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures nouvelles doit être identique à la hauteur des clôtures existantes dans la zone. Cette hauteur ne peut dépasser 2 mètres sur rue en secteurs UAa et UAas notamment.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.
- Le portail sera de préférence reculé de 3 m par rapport à la clôture afin de permettre la création d'un stationnement devant ce portail.

### 5 - Divers

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- Les abris de jardins doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (interdiction de tout matériau présentant un aspect brillant).

## 6 – Travaux sur bâti ancien :

- Les boiseries et volets doivent être colorés ou teintés. Les modes de fermetures sont les volets battants en bois peints ou les volets roulants à condition que le coffre soit masqué et que les glissières soient en retrait de 15 cm minimum par rapport au nu de la façade. Les fermetures mécaniques (stores) ne sont pas règlementées pour les commerces.
- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.
- Les travaux sur un bâtiment ancien présentant un intérêt architectural, patrimonial ou historique doivent respecter ses caractéristiques architecturales (formes, ouvertures, hauteurs, volumes...) et contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde de ce patrimoine. Dans le cadre de la restauration, on prendra soin :
  - . de respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension.
  - . de respecter les caractéristiques de la couverture ancienne lors de la restauration d'une toiture.
  - . de conserver les ouvertures anciennes participant au caractère de la façade.
  - . de respecter les proportions, les dimensions et l'aspect des percements anciens de la construction en cas de création ou de modification d'ouvertures, et notamment les formes et dimensions des portes granges (éviter le remplissage en maçonnerie). Les baies de proportion horizontale, visibles depuis les espaces publics, sont interdites.
  - . de conserver les encadrements en pierre de taille (ou bois) des ouvertures (jambages et linteaux).
  - . de conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...),
  - . d'éviter les coffres de volets roulants visibles en façade sur rue. Ils pourront être avantageusement dissimulés derrière les linteaux ou placés en intérieur. En aucun cas ils ne seront en saillie de la façade.

---

## ARTICLE UA 12 - Stationnement des véhicules.

---

### 1- Généralités.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction ou par type de destination.
- Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de surface de plancher. Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.
- Pour les constructions à usage d'habitat collectif ou groupé, pour les équipements d'intérêt collectif et les activités dans le cadre d'aménagement d'ensemble, des emplacements pour le stationnement des deux roues sont prévus. Leur nombre est adapté au besoin des constructions ou des équipements.

### 2 - Pour les constructions à usage d'habitation.

- Il est exigé au moins une place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 80 m<sup>2</sup>, et deux places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 80 m<sup>2</sup>. Des places hors clôture et accessibles en permanence sont recommandées.



- Pour les constructions ou opérations de 4 logements et plus, il est demandé d'ajouter une place visiteur qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement) par tranche de 4 logements.
- Les articles L. 151-34 et L. 151-35 du Code de l'Urbanisme s'appliquent, notamment pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

### 3 - Pour les autres constructions.

- Pour l'hôtellerie et la restauration, il est exigé :
  - . 1 place de stationnement par chambre.
  - . 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.
- Pour les autres activités, il est exigé :
  - . 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les locaux de vente, de réserves et de services.
  - . 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités artisanales.
  - . 1 place de stationnement pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres activités.

### 4- Conditions particulières.

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Pour les constructions remplissant une mission de service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de desserte en transport en commun.
- En cas de travaux d'extension, de surélévation ou de création de surface de plancher sur des bâtiments existants et à destination d'habitation, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement pour toutes opérations ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

---

## ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations.

---

- Les éléments repérés sur les documents graphiques en application de l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme sont à préserver. Toute destruction, même partielle, d'un élément boisé repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Conseil Municipal. Un projet paysager devra accompagner l'opération réduisant les espaces boisés.

---

## ARTICLE UA 14 - Abrogé

---



---

## ARTICLE UA 15 - Performances énergétiques et environnementales.

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE UA 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en oeuvre (pose de fourreaux en attente).