

## TITRE II

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE URBAINE

---

#### — DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U —

##### CARACTERE DE LA ZONE

---

**La zone U** comprend l'ensemble des habitations du village, situées autour du centre ancien (extensions récentes le plus souvent), et présentant un tissu urbain relativement dispersé.

Elle comprend 2 secteurs :

- **Le secteur Ua**, plus dense, correspond au centre ancien de Dorans, comprenant les principaux équipements collectifs d'intérêt général (mairie-école,...). Ce secteur est caractérisé par des formes urbaines traditionnelles (fermes anciennes de type belfortain), qui méritent d'être protégées.
- **Le secteur Ui** est réservé à l'accueil d'activités.

##### SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

**Rappel :** Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles L et R.442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme et à déclaration, l'édification de clôtures (article L et R.441-1 du même code).

##### ARTICLE U 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

---

**1.1.** — L'implantation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

**1.2.** — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.

**1.3.** — Les stations-service.

**1.4.** — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.

**1.5.** — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

**1.6.** — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article U2.

**1.7.** — Les terrains de camping et caravanage, et le stationnement des caravanes isolées pendant plus de 3 mois par an consécutifs ou non.

**1.8.** — L'implantation des boîtes de nuit-discothèques.

**1.9.** — Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2).

**1.10.** — Les antennes relais de téléphonie mobile (impact paysager).

**1.11.** — Tout défrichement dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

## ARTICLE U 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**2.1.** — Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions soumises à déclaration à condition :

**2.1.1.** — qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (laveries, boulangeries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures, chaufferies, etc...).

**2.1.2.** — que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ainsi que pour éviter les risques d'incendie et leur propagation.

**2.2.** — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé). Ils se conformeront aux dispositions du P.P.R.I. dans le secteur concerné par celui-ci.

**2.3.** — Les dépendances non habitables (garages, abris de jardins...) sont limitées à deux par parcelle bâtie, pour les nouvelles constructions.  
Les constructions existantes, dépassant cette norme, ne pourront voir leur nombre de dépendances augmenter.

**2.4.** — Les travaux d'infrastructure et les équipements nécessaires à la collectivité.

**2.5.** — Sont soumis à autorisation du maire :

- les coupes et abattages dans les espaces boisés classés,
- les coupes et abattages d'arbres remarquables indiqués au plan de zonage.

**2.6.** — En secteur Ua, toute démolition est soumise à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

## SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE U 3 — ACCES ET VOIRIE

---

#### **3.1. — Accès**

**3.1.1.** — Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique).

Toute construction, si elle n'est pas desservie par une voie publique carrossable, doit être cependant desservie par une voie existante ou prévue en bon état de viabilité. Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible (article 682 du code civil).

**3.1.2.** — Dans tous les cas de figure (y compris passage sur un fonds voisin), les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de sécurité routière, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).

**3.1.3.** — Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les sentiers touristiques et de randonnée, les voies express et les autoroutes.

**3.1.4.** — Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositifs imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

**3.1.5.** — Sur certaines sections de voies importantes, l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.

**3.1.6.** — Les groupes de plus de 2 garages doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

**3.1.7.** — Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire ne peut avoir plus d'un accès par la voie qui la borde.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie supérieure à 40 mètres, la création d'un deuxième accès sur celle-ci pourra être autorisée sous réserve des dispositions énoncées aux paragraphes 3.1.3. à 3.1.6.

### 3.2. — Voirie

**3.2.1.** — Les constructions et installations autorisées en zone U doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes :  
Pour les voies nouvelles, les caractéristiques minimales sont les suivantes :

	VOIRIE DE TRANSIT	VOIRIE DE DESSERTE DES ZONES PAVILLONNAIRES
Largeur de chaussée	6 m	5 m
Largeur d'emprise	8 m	7 m

#### 3.2.2. — Prescriptions générales pour voies en impasse :

- S'il s'agit d'assurer la desserte d'une construction en deuxième ligne, la largeur minimale de chaussée de la voirie ou de la servitude à créer sera de 4 m.
- Les voies en impasse desservant moins de quatre habitations présenteront les caractéristiques minimales suivantes :
  - largeur d'emprise (chaussée + accotements) : 5 m.
- Les voies en impasse desservant 4 habitations ou plus comporteront, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, ou tout autre dispositif permettant de faire demi-tour. Elles présenteront les caractéristiques minimales suivantes :
  - largeur d'emprise : 6 m.

## ARTICLE U 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 4.1. — Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit : soit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, soit être raccordée à un réseau privé. Dans ce cas, il sera exigé de justifier de la potabilité de l'eau (sous contrôle de la D.A.S.S.).

### 4.2. — Assainissement

**4.2.1.** — Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées) au réseau collectif.

**4.2.2.** — Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les fossés des voies ou dans les réseaux d'eaux pluviales est interdite.

**4.2.3.** — Pour le rejet des eaux industrielles des activités autorisées à l'article U 2, il sera nécessaire d'obtenir une convention de raccordement avec le gestionnaire du réseau.

**4.2.4.** — Le règlement du "*zonage d'assainissement*" imposé par la Loi sur l'Eau complétera l'article 4.2 dès qu'il sera approuvé.

### **4.3 — Electricité, téléphone et télédistribution**

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 20 KV inclus) ainsi qu'aux réseaux de téléphone et les extensions de ces réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain ; il en est de même pour les lignes de distribution.

### **4.4. — Antennes**

Dans les immeubles de deux logements et plus, une antenne collective devra être réalisée. Les antennes paraboliques individuelles seront implantées de préférence sur la petite façade et dans les teintes en harmonie avec le bâtiment support.

## **ARTICLE U 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 7 ares. Cette disposition est édictée afin de préserver l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager du village.

En secteur Ua et Ui, aucune superficie minimale n'est exigée.

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

---

**6.1.** — Les bâtiments, à l'exception des dépendances, remises isolées, garages, seront :

- **En zone U :**
  - implantés à une distance comprise entre 4 et 10 m en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- **En secteur Ua :**
  - soit édifiés à l'alignement de fait (des constructions existantes) ;
  - soit implantés à une distance maximale de 4 mètres.

**6.2.** — Des implantations différentes ou en organisation discontinue sont possibles :

**6.2.1.** — Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble (lotissement, habitations groupées, rénovation, restauration).

**6.2.2.** — Pour des constructions d'intérêt général.

**6.2.3.** — Lorsque le bâtiment s'implante en 2ème ligne par rapport à la voie.

**6.3.** — Les garages et autres dépendances non habitables seront de préférence intégrés au bâtiment principal. Ils respecteront une marge de recul de 4 m minimum à compter de l'alignement des voies.

Les abris de jardin seront, dans la mesure du possible, non perceptibles de la voie publique.

**6.4.** — Pour les constructions individuelles, on exigera de réaliser du stationnement pour un véhicule hors clôture, tout en préservant une emprise suffisante pour la réalisation d'une route, d'une piste cyclable ou d'un trottoir.

**6.5.** — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'à la limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

## ARTICLE U 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

**7.1.** — La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $D = H/2$  ; minimum 4m).

**7.2.** — En zone U et en secteur Ua, est autorisée :

- en limite séparative, l'implantation de bâtiments d'une hauteur totale inférieure à 3 m sur la limite,
- l'implantation de piscines extérieures, à 1 m minimum des limites (margelles comprises).

**7.3.** — En secteur Ui, est autorisée en limite séparative, l'implantation de bâtiments d'une hauteur totale de 7 m maximum sur la limite.

**7.4.** — Un recul de 30m est exigé entre l'urbanisation et la forêt.

**7.5.** — Les postes de distribution d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite séparative, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

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

---

### **8.1. — Espace minimum**

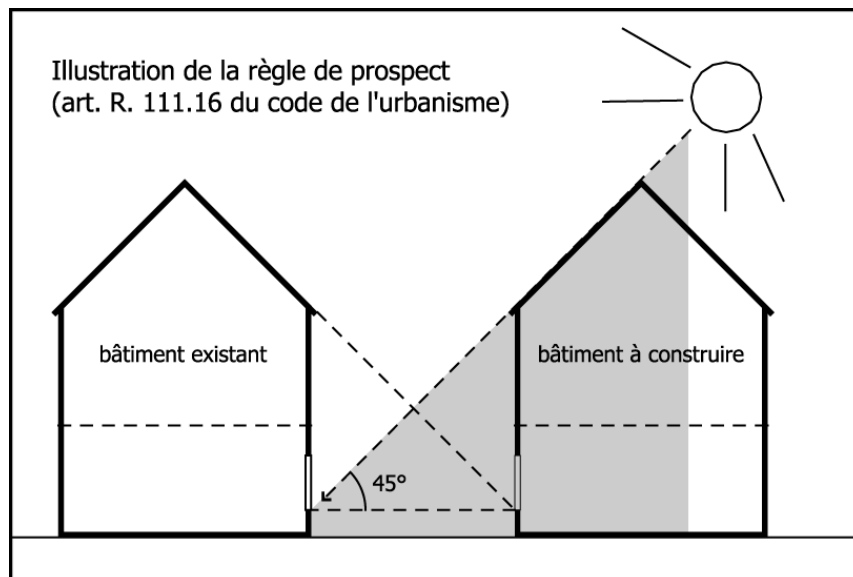
**8.1.1.** — Entre deux bâtiments non contigus, à usage d'habitation, de commerce ou de bureaux doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

**8.1.2.** — Distances minimales :

- entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation ou d'activités : 8 m ;
- entre une habitation et une dépendance : 4m.

## 8.2. — Prospect

Les baies éclairant les pièces d'habitation ou les locaux affectés à des postes permanents de travail ne doivent être masquées par aucun écran vu sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal, calculé à l'appui de la baie.



## ARTICLE U 9 — EMPRISE AU SOL

---

**9.1.** — L'emprise au sol autorisée pour toutes les surfaces bâties (balcons exclus) ne peut excéder :

- 30% de l'unité foncière, en zone U ;
- 50 % de l'unité foncière, en secteur Ua ;
- 30 % de l'unité foncière en secteur Ui ;

**9.2.** — En secteur Ua, pour l'amélioration de l'habitat ancien, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

## ARTICLE U 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

**10.1.** — Hauteur maximum autorisée pour les constructions à usage d'habitation et d'activités :

**En zone U :**

- un rez-de-chaussée, un étage droit et un niveau de combles.

**En secteur Ua :**

- 8 m à l'égout du toit ;
- 13 m de hauteur totale au faîtage (comptés à partir du terrain naturel avant travaux, hors ouvrages techniques).

**En secteur Ui :**

- 7 m maximum à l'égout du toit.

**10.2.** — En secteur Ua, des règles différentes peuvent être appliquées dans le cas de constructions édifiées en ordre continu, lorsque l'immeuble contigu est plus élevé.

**10.3.** — Les sous-sols (totalement ou partiellement enterrés) sont autorisés lorsque la nature des terrains le permet.

En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur maximale sera prise à partir du terrain naturel, au point le plus bas.

**10.4.** — En cas de sous-sol partiellement enterré, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (pris au droit des façades) sera de 1 m.

---

ARTICLE U 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales (en annexe I du présent règlement).

---

ARTICLE U 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

**12.1.** — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

**12.2.** — En zone U et en secteur Ua, on exigera :

- 2 places par logement pour les constructions individuelles,
- 1 place par logement pour les constructions d'habitat collectif.

En cas de réhabilitation de l'habitat ancien, conduisant à la création de plusieurs logements dans une ferme, il ne sera pas exigé plus de 2 places par immeuble.

Pour les constructions à usage d'activités, quelque soit la zone ou le secteur, les places de stationnement s'apprécieront en fonction des besoins.

**12.3.** — Les stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics (local fermé ou places de stationnement matérialisées avec dispositifs).

**12.4.** — Le stationnement des véhicules hors clôture devra être réalisé, en dehors de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable).

**12.5.** — Stationnement dans les opérations d'habitat aidé par l'Etat :

— Il ne sera pas imposé la réalisation de plus d'une place de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement (loi Besson) ;

— Conformément au décret n° 99-266 du 1er avril 1999 :

"les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, ne sont pas applicables aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux".

## ARTICLE U 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

**13.1.** — A l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines, les surfaces libres de toute construction devront être traitées en espaces verts, plantées d'arbres ou d'arbustes d'essence locale de préférence (feuillus) ; on privilégiera les essences fruitières régionales.

**En zone U :**

- 30 % au moins du terrain doit être aménagé en espace vert;

**En secteur Ua :**

- 25% au moins du terrain doit être aménagé en espace vert ;

**En secteur Ui :**

- 15% pour les constructions à usage d'activités.

**13.2.** — Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins de haute tige pour 4 places.

Cette disposition s'appliquera aux constructions collectives et à usage d'activités ou d'équipements.

**13.3.** — Les terrains repérés aux plan de zonage par l'appellation espaces boisés classés (EBC) sont des espaces à conserver, protéger ou à créer, en application des dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ils concernent des vergers à conserver ou à créer visant à constituer la trame verte du village, les boqueteaux et haies résiduelles à conserver.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**13.4.** — Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles existantes non enterrées, situées dans les cours, les jardins, seront entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant. Elles seront interdites pour toute nouvelle construction.

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

---

#### ARTICLE U 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

***Pour mémoire :***

- *Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m2 de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m2 de sol.*

$$C.O.S. = \frac{\text{surface de plancher hors œuvre nette}}{\text{surface de terrain}}$$

- Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone U.