

FICHE FONCIER ANCIENNE ÉCOLE MATERNELLE AVEC APPARTEMENTS

Délibération 102-2025



Google maps =>

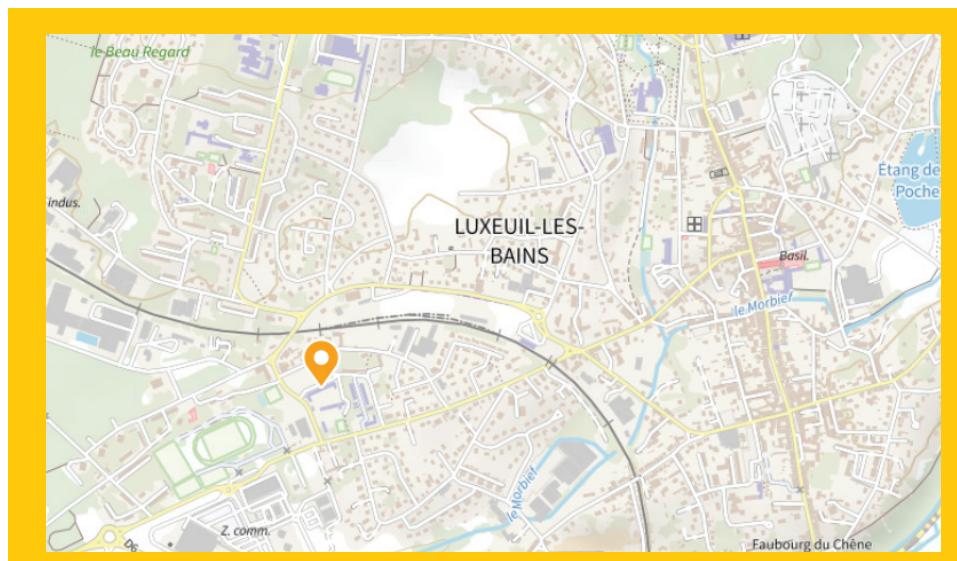
LOCALISATION

QUARTIER DU STADE

Ancien quartier militaire entièrement réhabilité en 2021 dans un esprit de «hameau».

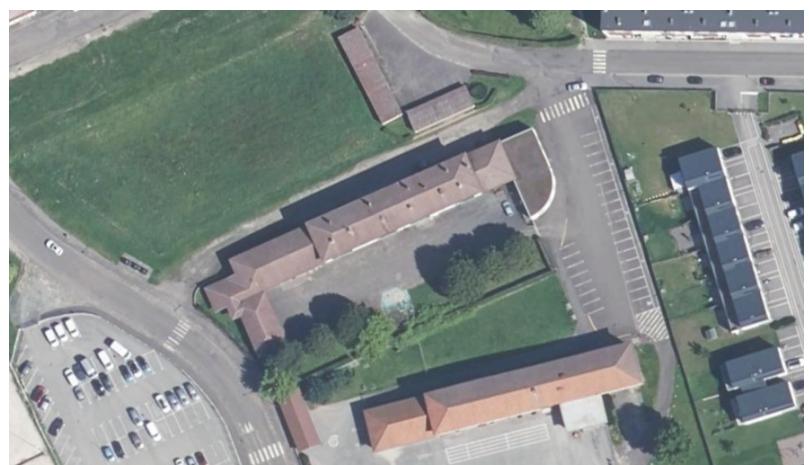
Proximité d'une école, d'une boulangerie, de services médicaux (médecin, kiné, infirmière) d'une pharmacie, d'un tabac-presse, d'un centre social et d'une zone commerciale (Intermarché).

Desservi par le Luxeuil Bus.



CARACTÉRISTIQUES SOMMAIRES

- Surface bâtie : environ 7000 m²
- Zonage PLU : Zone UC
- Nature du bien : ancienne école maternelle avec appartements au 1^{er} étage, à réhabiliter
- Réseaux : eau potable, électricité et assainissement présents





Situé dans le quartier du Stade, ce bâtiment à réhabiliter offre un fort potentiel de reconversion dans un environnement résidentiel calme et bien desservi. Ancienne école maternelle, il dispose d'une surface bâtie d'environ 1 920 m² répartie sur deux niveaux, dont le rez-de-chaussée accueillait les salles de classe et le premier étage comprend actuellement plusieurs logements.

Le site bénéficie d'une situation privilégiée, avec la proximité immédiate d'une école primaire, d'équipements sportifs (stade, gymnase...), de commerces de proximité, d'une zone commerciale et d'arrêts de bus.

Par son volume, sa localisation et sa configuration, ce bien constitue une opportunité rare pour un projet de réhabilitation dans le tissu urbain existant.



CONDITIONS DE CESSION

Prix de vente : prix de vente à définir en fonction de la qualité et la maturité du projet.

Bornage à réaliser

Frais de notaire : à la charge de l'acquéreur

CONTACTS

Prendre rendez-vous avec les élus

Secrétariat de M. Le Maire

Tel 03 84 93 90 09

cabinet@luxeuil-les-bains.fr

RESSOURCES

Vidéo de présentation de la ville



CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation page 155 :

« La zone UC correspond aux extensions récentes de la ville, qui regroupe des immeubles collectifs, de l'habitat individuel, des équipements et des activités, notamment de services ou commerciales.

La mixité urbaine caractérise ces quartiers. Les constructions nouvelles, devront présenter un caractère plus proche de l'aspect traditionnel de la ville, particulièrement au niveau des hauteurs, autorisées.

Certains secteurs caractéristiques qui doivent être préservés et mis en valeur au titre de l'article L.123.1-7è du Code de l'Urbanisme sont repérés sur le plan. »

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- La zone UC est concernée par des périmètres de servitude relatifs à la protection des Monuments Historiques ainsi plusieurs éléments architecturaux sont inventoriés. Il est recommandé au pétitionnaire de se rapprocher du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine. Le périmètre est reporté par une trame sur le plan de zonage.
- La commune est située en zone de sismicité modérée (zone sismicité classée 3). Ainsi les constructions doivent répondre aux règles para sismiques définies par la réglementation.
- Les constructions à usage d'habitation, ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement exposés aux bruits de la RD 6 (type 2 ou type 4 en fonction des sections), de la RN57 (type 2) sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 30/05/1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres.
- En bordure de la RN57, les secteurs sont soumis aux dispositions de l'article L111-4 du Code de l'urbanisme découlant de la loi du 2 Janvier 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (...). Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. ». Pour lever l'inconstructibilité, il conviendra de réaliser un dossier Loi Barnier.
- La zone UC est soumise à la servitude liée à la présence de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine.
- Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la commune de Luxeuil-les-Bains. Le territoire peut être soumis à des risques d'inondations par ruissellement et coulée de boues.
Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.
- L'ensemble du territoire communal est inscrit en zone de présomption de prescription d'archéologie préventive (arrêté préfectoral n°2018/440 figurant en annexe du PLU).
- Dans les zones concernées par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, la réalisation d'une étude géotechnique est obligatoire en cas de vente de terrain non bâti constructible ou en cas de travaux de construction d'un ou plusieurs immeubles à usage d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.
- La présente zone est concernée par la servitude d'utilité publique liée aux forages thermaux.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions à usage agricole.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures.
- Les abris mobiles, à l'exception des abris de chantier donc provisoires.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées en UC 2.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les installations classées hormis celles autorisées à l'article UC 2.
- Les parcs d'attractions
- Les garages collectifs de caravanes

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions

Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

L'extension, la transformation, le changement des procédés de fabrication des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers
- ou à des aménagements hydrauliques

Les équipements collectifs, ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs et compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 –ACCES ET VOIRIE

c) 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.

Les groupes de garages ou parkings privatifs doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique d'une largeur maximale de 4 mètres. De façon générale, l'accès des véhicules sera limité à un par opération de construction ou terrain constructible.

d) Voirie

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 être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès à une nouvelle construction sera établi sur la voie la plus sûre.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour sans manœuvre. En tout état de cause, leur longueur est limitée à 50 mètres maximum.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

1. Desserte en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

2. 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. En absence de desserte un traitement des eaux usées de manière autonome est autorisé avec obligation de raccordement au réseau dès que la desserte sera effective.

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.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe un réseau séparatif et en cas de création de lotissement.

3. Eaux pluviales

Il conviendra de gérer les eaux conformément aux dispositions du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement, conformément aux avis des administrations et services techniques compétents. Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.

Si cela n'est pas possible technique suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Un dispositif de rétention et de traitement des eaux pluviales pourra être demandé dans le cas d'imperméabilisation de voiries, stationnement,...

Réseaux électriques et téléphoniques

Les réseaux de distribution doivent être enterrés ou dissimulés en façade. Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Déchets

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

Les nouvelles voies en impasse doivent avoir un point de collecte aménagé des ordures ménagères en limite de la voie publique et accessible.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

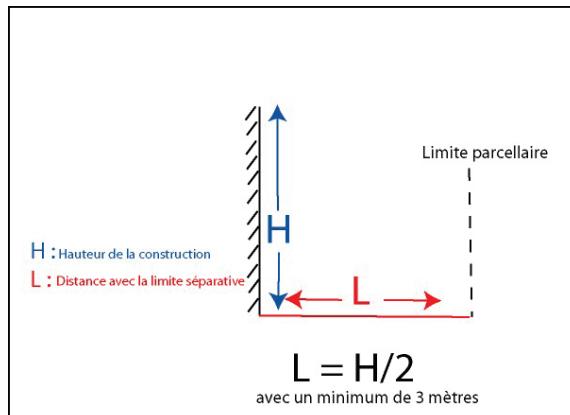
Les constructions devront respecter un recul de 75 mètres vis à vis de l'axe de la RN57 et de 20 mètres de l'axe de la RD 6.

1. Lorsque le long des voies existe un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles et les reconstructions doivent le respecter, notamment dans les secteurs repérés au titre de l'article L.123.1-7è du code de l'urbanisme.
2. Dans les autres cas, les constructions peuvent s'implanter :
 - soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
 - soit dans une marge de recul qui respecte celle du bâti existant sur un des terrains voisins,
 - soit en observant un recul minimum de cinq mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
3. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents pourront être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

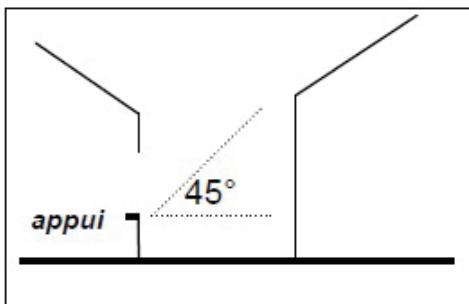
1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
 - en limites latérales aboutissant à une voie, autre qu'une voie piétonne, ouverte à la circulation publique,
 - sur toute limite pour les bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas six mètres au faîte.
2. 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 quatre mètres ($H/2$, minimum quatre mètres) 4 au lieu de 3 par rapport à UB.



3. Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de quatre mètres par rapport à la rive.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE



Les constructions situées sur un même terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR 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, et le point le plus haut comme le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. La hauteur de toute construction doit s'harmoniser avec la hauteur des constructions voisines, sans excéder 12 mètres à l'égout et 16 mètres de hauteur totale.
2. Toutefois, pour tout bâtiment situé en fond de terrain, elle ne peut excéder six mètres sauf si le bâtiment s'adosse à un pignon aveugle d'une hauteur supérieure déjà situé en limite.
3. En outre, les équipements publics pourront dépasser ces limites de hauteur pour des motifs techniques répondant à une fonctionnalité précise, dans le respect de l'article 11.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

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. En cas de dépassement de hauteur des équipements publics notamment, la hauteur atteinte devra rester compatible avec le maintien d'une cohérence urbaine globale et ne pas porter atteinte aux perspectives monumentales.
2. Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessus propres à l'architecture traditionnelle. Les solutions constructives favorisant les économies d'énergie et l'utilisation de matériaux écologiques sont autorisées ; elles pourront déroger aux règles ci-dessus.
3. Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.
4. L'aménagement, la modification ou l'extension des constructions existantes présentant un intérêt architectural ou historique et de celles qui sont comprises dans les secteurs repérés au titre de l'article L.123.1-7è, doivent être conçus dans le sens d'une préservation de leurs qualités esthétiques, de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâties avec les éléments végétaux.
5. Les éléments techniques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîte.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante s'ils ne portent pas atteinte aux paysages environnants.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

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

Il sera notamment exigé :

 - deux places de stationnement par logement
 - une place pour 10 m² de salle de restaurant et une place par chambre d'hôtel
 - une place minimum par activité de bureau, de services ou de commerces jusqu'à 60 m² de surface hors œuvre nette dévolue à l'activité, et une place par tranche supplémentaire de 60 m² de SHON
 - une place par 80 m² de SHON pour les constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle ou une place par 200 m² si la densité d'occupation est inférieure à un emploi pour 25 m².
2. Il ne sera pas exigé de place de stationnement pour les logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, ni dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à de tels logements, dans la limite de 50% de la SHON existante avant travaux.
3. Le pétitionnaire peut réaliser les aires de stationnement sur un terrain situé à proximité immédiate de l'opération ou justifier, s'il ne peut les réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc de stationnement privé existant ou en cours de réalisation.
4. Pour les opérations de réhabilitation ou de changement de destination des constructions à vocation habitat, il est exigé la réalisation de places de stationnement respectant les normes ci avant dans le cas d'une division d'une habitation en plusieurs logements.
5. Stationnement des cycles

Il est exigé au minimum 1 m² pour 100 m² de SHON.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Si une ou plusieurs clôtures sont traitées en haies végétales, celles-ci seront composées d'espèces locales dont 50% au moins à feuilles caduques.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places de stationnement. Les plantations pourront être regroupées sous forme de fosses.
3. Les espaces libres et les plantations existants seront conservés et entretenus; le cas échéant, ils devront être remplacés par des espaces et plantations équivalentes.
4. Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées avec des essences locales (et non imperméabilisées) sur au moins 30 % de leur surface.
Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
5. Les surfaces libres de toute construction, notamment les marges de retrait, doivent être entretenues et plantées.
6. Espaces communs :
Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent toutes comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés à améliorer le cadre de vie des habitants
7. Dans les ensembles paysagers repérés au document graphique au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou leur mise en valeur. Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité équivalente.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

COS de 1