



# EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE DOLE

---

## ZONE UB2

---

Document approuvé le 12 juin 2006  
Modifié le 23 juin 2009

Objet d'une **Révision Simplifiée**, dite RS n°1, portant sur le site de la gare  
approuvée par le Conseil Municipal le **17 décembre 2013**,  
avec **modification simplifiée** pour correction d'une erreur matérielle  
approuvée par le Conseil Municipal le **24 septembre 2015**

***TITRE I :***  
***DISPOSITIONS***  
***GENERALES***

# DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de DOLE à l'exception du secteur sauvegardé couvert par le PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) approuvé le 27/12/1993.

## **ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION JURIDIQUE**

Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le P.L.U.:

**1** – Les articles du Code de l'urbanisme mentionnés en annexes.

**2** - Les Servitudes d'Utilité Publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document du présent P.L.U.

**3** - Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- Les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique;
- Les Projets d'Intérêt Général;
- Les périmètres de Droit de Prémption Urbain, ainsi que des Zones d'Aménagement Différé;
- Les périmètres des zones spéciales de recherche;
- Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestres qui sont affectés par le bruit;
- Les Zones d'Aménagement Concerté;
- Les Secteurs Sauvegardés
- Les zones de publicité restreinte ou élargie
- les règlements de lotissement avant qu'ils ne cessent de s'appliquer conformément à l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les secteurs en Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE).

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

**1** - Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (U), zone à urbaniser (AU), agricole (A) et en zones naturelles peu ou pas équipées (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques du dossier.

L'article R 123-11 prévoit que les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

## DISPOSITIONS GENERALES

- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 123-9.

En outre, l'article R 123-12 prévoit que les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

1° Dans les zones U :

- a) Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;
- b) Les secteurs délimités en application du a) de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;
- c) Les emplacements réservés en application du b) de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;
- d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c) de l'article L. 123-2

2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

3° Dans les zones N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;

4° Dans les zones U et AU, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales.

## DISPOSITIONS GENERALES

**2** - Les zones urbaines dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- a** - la zone UA référée au plan par l'indice UA
- b** - la zone UB1 référée au plan par l'indice UB1
- c** - la zone UB2 référée au plan par l'indice UB2
- d** - la zone UB3 référée au plan par l'indice UB3
- e** - la zone UB4 référée au plan par l'indice UB4
- f** - la zone UC référée au plan par l'indice UC
- g** - la zone UD référée au plan par l'indice UD
- h** - la zone UF référée au plan par l'indice UF
- h** - la zone UG référée au plan par l'indice UG
- i** - la zone UH référée au plan par l'indice UH
- j** - la zone UY référée au plan par l'indice UY

**3** - Les zones naturelles peu ou pas urbanisées ou peu ou pas équipées, dans lesquelles l'insuffisante capacité des équipements publics collectifs ne permet pas d'admettre des constructions immédiatement ou en nombre important et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- a** - la zone 1AU référée au plan par l'indice 1AU
- b** - la zone 1AUya référée au plan par l'indice 1AUya
- c** - la zone 2AU référée au plan par l'indice 2AU

**4** - Les zones naturelles peu ou pas urbanisées ou peu ou pas équipées, dont le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres est à protéger, ou dont la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt doivent également être protégés et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :

- a** - la zone A référée au plan par l'indice A
- b** - la zone N référée au plan par l'indice N.

**5** - Les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles :

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

# DISPOSITIONS GENERALES

**ARTICLE 1** - Occupations et utilisations du sol interdites

**ARTICLE 2** - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

**ARTICLE 3** – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

**ARTICLE 4** – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

**ARTICLE 5** – Superficie minimale des terrains constructibles

**ARTICLE 6** - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**ARTICLE 7** - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

**ARTICLE 9** - Emprise au sol des constructions

**ARTICLE 10** - Hauteur maximale des constructions

**ARTICLE 11** - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

**ARTICLE 12** – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

**ARTICLE 13** – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14** - Coefficient d'occupation du sol

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune de ces zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, et qui sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations mineures font l'objet d'un avis motivé du Maire.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **ARTICLE 5 - CLAUSES COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

**1** - La ville de Dole est concernée par :

- Le PPRI de la Moyenne Vallée du Doubs approuvé le 08/08/2008
- Le PPRI de La Loue approuvé le 08/12/2008

Ces documents, opposables au PLU, ont été pris en compte sous la forme d'un zonage N pour certains secteurs à risque fort inconstructibles, et d'une trame graphique de constructibilité limitée pour les secteurs à risque moyen, figurant sur les documents graphiques et renvoyant aux pièces des dossiers de PPRI figurant dans les servitudes d'utilité publique.

**2** - L'édification des clôtures est soumise à autorisation. (article L.441.2 du code de l'urbanisme ; déclaration de travaux).

## DISPOSITIONS GENERALES

**3** - En application des dispositions des articles L 430-1 à L 430-9 du code de l'urbanisme, toutes les opérations de démolitions visées par ces textes sont soumises à autorisation préalable de démolir.

**4** - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

**5** - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du code forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

**6** - En application des dispositions de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre sera admise nonobstant les règles applicables à la zone jusqu'à obtenir une surface nette de plancher équivalente à celle détruite.

**7** - Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, postes de détente gaz, abri-bus) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires.

La distance entre la limite séparative et la construction se calcule à compter de tout point de ladite construction, y compris le débord de toiture.

Les règles de hauteur indiqués aux articles 10 du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

La hauteur se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux.

Les règles de densité indiquées aux articles 9 et 14 du règlement des zones ne s'appliquent pas aux constructions de bâtiments publics scolaires, sanitaires, ou hospitaliers, aux équipements d'infrastructure, aux serres et aux piscines.

Lorsqu'une construction est prévue sur un tènement foncier couvert partiellement par un emplacement réservé, le calcul des prospects doit tenir compte des futures limites de propriété et de l'affectation privée ou publique justifiant la réserve.

**8** - Concernant les vestiges archéologiques :

- Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. »

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur

## DISPOSITIONS GENERALES

localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**9** - Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) ou d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU.

**10** - Dans les bandes inscrites au plan de zonage de part et d'autre des infrastructures classées axe à grande circulation, les constructions sont soumises aux normes d'isolation phonique.

**11**- Nonobstant à l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme, le PLU s'oppose à l'application des règles du PLU à l'ensemble du projet et non construction par construction en cas de lotissement ou de division foncière.

**12**- Conformément à l'article L.123-1-3, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.



***TITRE II :  
DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES***

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB2

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

C'est une zone à vocation mixte d'habitat et d'activités tertiaires et commerciales correspondant à l'îlot Cordienne, espace situé dans le secteur Rive Gauche pour lequel il existe une orientation spécifique.

Il s'agit d'une zone urbaine centrale de densité moyenne, située en bordure du Doubs dans une continuité bâtie et végétale matérialisée par une coulée verte le long du Doubs. Cette densité relative est une exception vis-à-vis des autres zones UB qui tendent à une sous-densification. En effet, la zone UB2 est un secteur de liaison entre le centre historique et commercial et la zone portuaire qui compte, elle aussi de nombreuses enseignes commerciales. Par ailleurs, cette zone comporte des règles architecturales très strictes.

Le fait de retenir le principe sur l'îlot Cordienne d'un bâti relativement dense pour les raisons précitées peut constituer une contradiction apparente alors même que la réhabilitation de la berge du Doubs se fait dans une logique de développement d'un parc en bordure de rivière, faiblement occupé par un bâti disséminé dans la végétation face à la vieille ville historiquement implantée en rive droite.

Pour gérer ce contexte et en clin d'œil à la configuration du site, il est proposé de créer un bâti évoquant, sur l'îlot Cordienne, un bateau à quai. La poupe (R+3) fermera la place, enchâssant ainsi la Porte Sud, la proue s'arrimera sur la zone commerciale et la partie centrale de ce « porte conteneur » accueillera également des activités ou des logements (R+2+ terrasses accessibles), raccordée au Jardin des Métamorphoses par des passerelles. L'ensemble reposera sur un socle (une coque...) qui le garantira des crues.

L'ensemble des rappels et recommandations communes à l'ensemble des zones est inscrit dans l'article 5 des dispositions générales.

La zone est concernée en partie par le PPRI de la Moyenne vallée du Doubs. Les parcelles concernées sont soumises au règlement du PPRI.

### **SECTEURS**

**Cette zone est divisée en deux secteurs :**

- **Le secteur UB2a**, secteur où la hauteur des bâtiments est limitée à R+2 maximum et 12 m.
- **Le secteur UB2b**, secteur où la hauteur des bâtiments est limitée à R+3 maximum et 12 m.

|  |
|--|
| <b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET<br/>DE L'UTILISATION DU SOL</b> |
|--|

**ARTICLE UB2.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans tous les secteurs :**

**Sont interdits :**

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.443.6 à 16 du code de l'urbanisme ou des décrets des 7 février 1959 et 9 février 1968 modifiés.
- Le stationnement des caravanes isolées, au sens de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- Les bâtiments liés à l'activité agricole.
- Les installations liées à l'élevage.
- Les constructions à usage d'entrepôts et de stockages non liés à une activité commerciale.
- Les activités industrielles de tous types.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sauf si elle respecte la vocation de la zone.
- Les batteries et groupes de garages.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf les installations ou constructions liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure et ou de superstructure (poste de transformation, poste de détente,...).
- L'aménagement ou l'extension des bâtiments existants qui, du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.

**ARTICLE UB2.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A  
CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées les constructions sous condition :**

**Dans tous les secteurs :**

- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone,
  - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone,
  - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

|   |
|---|
| <b>SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b> |
|---|

### **ARTICLE UB2.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**Dans tous les secteurs :**

#### **1. Accès :**

Tout terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique. Cet accès doit être direct ou être assuré via l'institution d'une servitude de passage formalisée dans un acte authentique ou un acte judiciaire.

Le caractère suffisant de l'accès est apprécié au regard :

- De l'importance du projet, de la destination de la construction et de ses caractéristiques propres
- Des caractéristiques de la voie publique sur laquelle le terrain donne un accès.

Un accès hors crue pour les piétons et les services de secours (passage de civières notamment) doit être garanti à partir de la place des Templiers pour toute opération d'aménagement sur l'îlot Cordienne. Afin de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, des solutions de type passerelles et/ou coursive seront privilégiées.

#### **2. Voirie:**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, du déneigement.

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec les usages qu'elles supportent et avec la capacité de la voirie qui les dessert.

### **ARTICLE UB2.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS POUR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**Dans tous les secteurs :**

#### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2. Assainissement**

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires particulières pourra être soumis à certaines conditions, et notamment à leur traitement préalable.

*Eaux usées :*

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

### *Eaux pluviales :*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Les aménagements sur le terrain devront garantir :

- soit l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau eaux pluviales existant,
- soit la gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration sur site, évacuation dans un cours d'eau ou fossé situé à proximité, stockage en vue de réutilisation).

Sont considérées comme eaux pluviales :

- Soit les eaux reçues sur les toitures, eaux de ruissellement de chaussée,
- Soit les surverses de réseaux unitaires.

### **3. Desserte téléphonique électrique et câble**

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrées, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

### **4. Ordures ménagères**

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus ainsi, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local.

Le local devra permettre le stockage des containers répondant aux objectifs de tri sélectif appliqués dans le département du Jura. La surface du local sera égale à 1,5 fois l'emprise au sol des containers nécessaires.

## **ARTICLE UB2.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

## **ARTICLE UB2.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dans tous les secteurs :**

- Sur la limite de propriété ou avec un retrait ne représentant pas plus de 30% du linéaire de façade vis à vis des limites d'emprises publiques que sont la rue du Général Bethouart et le jardin public parallèle à la bordure du Doubs. Sur la limite de propriété, sera réalisé un « mur-coque » constituant le socle permettant le respect de la cote des PHEP visée dans le PPRI.
- sur la limite du secteur sauvegardé, place des Templiers.
- avec un recul de 2,20 ou 5 mètres sur toute voirie interne de l'îlot Cordienne.

Ces règles d'implantation s'entendent sans saillie possible, mais avec un retrait possible sur les étages supérieurs. Les parties en retrait ne doivent pas représenter plus de 30 % de la surface totale de la façade.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables à l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans le cas de l'extension, celle-ci devra être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

### **ARTICLE UB2.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Dans tous les secteurs :**

Les constructions pourront être soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

### **ARTICLE UB2.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

#### **Dans tous les secteurs :**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB2.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **Dans tous les secteurs :**

L'emprise au sol de toutes les constructions ne pourra excéder 60% de l'unité foncière.

### **ARTICLE UB2.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **Dans tous les secteurs :**

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère mesuré à partir de la cote de référence du PPRI. Ce « velum » à 12 mètres constitue une limite non altius tollendi.

#### **Dans le secteur UB2 a spécifiquement :**

La hauteur des constructions est limitée à R+2 maximum à l'acrotère avec une terrasse accessible et/ou végétalisée dans le cas de constructions à plusieurs étages. Des surhauteurs ponctuelles sont possibles, dans la limite fixée au paragraphe précédent pour trémie d'ascenseur, cage d'escalier, bouches d'aération, accessoires divers (plenum entre R+2 et velum à 12 mètres). Ces sur-hauteurs doivent respecter un retrait de 3 mètres minimum vis à vis de l'emprise publique que sont la rue du Général Béthouart et le jardin public parallèle à la bordure du Doubs.

#### **Dans le secteur UB2 b spécifiquement :**

La hauteur des constructions est limitée à R+3 maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère, les ouvrages techniques inclus.

### **ARTICLE UB2.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **Dans tous les secteurs :**

#### **Généralités :**

L'autorisation de bâtir pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 (article R 111-21).

Le volume des constructions, l'aspect des toitures (faîtage, pente, ...) la nature et la couleur des matériaux doivent être déterminés en tenant compte des éléments correspondants sur les bâtiments voisins.

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le champ de visibilité d'un Monument Historique et dans le périmètre du site inscrit à l'inventaire des sites du département du Jura, des prescriptions spéciales sont à respecter.

### **Pour toutes les constructions neuves, les extensions de bâtiments existants et les annexes :**

#### Les toitures :

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Dans le secteur UB2 a spécifiquement :

Les toitures des constructions affectées à de l'habitation seront composées de toits terrasses dont 40 % minimum seront végétalisés et / ou accessibles.

Dans le secteur UB2 b spécifiquement et pour les constructions non affectées à de l'habitation en secteurs UB2ai :

Les toitures des constructions seront composées d'un ou de plusieurs éléments, dont les pentes seront inférieures à 20 degrés.

#### Aspect extérieur :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Une teinte claire sera privilégiée dans les tons calcaires, beige ou ocre. Une teinte différenciée, plus foncée est imposée sur toutes les parties en retrait. Les éléments en saillie sur toiture seront également traités dans les tons foncés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (type carreaux de plâtre, type brique creuse, type parpaings, etc...) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels (ex : type pierres, type brique de parement, type pierre calcaire, type meulière, type enduits grattés, type lissés ou brossés) doivent être employés de préférence à tout autre.

Toutefois, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

### Clôtures :

L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en rupture avec le bâti environnant, conformément au caractère et à la vocation de la zone, tels que définis ci-avant.

Une délimitation de l'espace privatif est imposée en limite d'espace public sur le « mur coque » garantissant un positionnement hors crue. Tout projet de clôture devra garantir une unité architecturale conforme à l'effet recherché, soit l'évocation d'un navire à quai. Le « mur-coque » est un mur banché, brut de décoffrage, avec deux joncs interdistants de 0,40 mètre et un caniveau en pied, dans tout secteur où sa hauteur dépasse 0,70 m.

Les clôtures entre parcelles privatives devront être constituées soit de mur plein, soit d'un soubassement de 70 cm de hauteur maximum surmonté ou non de grilles. La hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres.

Les clôtures constituées de plaques pleines entre poteaux intermédiaires sont interdites.

Dans le champ de visibilité d'un Monument Historique et dans le périmètre du site inscrit à l'inventaire des sites du département du Jura, des prescriptions spéciales sont à respecter.

### Capteurs solaires et climatiseurs :

Les capteurs solaires seront implantés de manière à s'intégrer le plus discrètement possible dans l'environnement bâti.

Les climatiseurs et tout élément en façade ou en saillie d'un toit existant ou à créer devront faire l'objet d'un soin particulier d'intégration.

### Enseignes :

Ne sont autorisées que 2 enseignes, en façade ou en potence, par trame commerciale.

Les enseignes situées en espaces soumis à prescriptions particulières doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser les appuis de fenêtre du 1<sup>er</sup> étage dans le cas de constructions à plusieurs niveaux.

## **ARTICLE UB2.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Dans tous les secteurs :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 2006-555 du 17/05/2006 et n°2007-1327 du 11/09/2007 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de SHON réalisée, le nombre de place exigée pour une opération de 70m<sup>2</sup> de SHON est de une.

Les aires de stationnement doivent être dimensionnées en partant des bases suivantes :



1. construction à usage d'habitat :
  - de 0 à 60m<sup>2</sup> de SHON : aucune place
  - au-delà de 60m<sup>2</sup> de SHON et jusqu'à 150m<sup>2</sup> de SHON : 1 place
  - au delà de 150m<sup>2</sup> de SHON et par tranche de 100m<sup>2</sup> de SHON: 1 place supplémentaire.
2. services publics et commerces : les places nécessaires à l'activité des services et commerces,
3. bureaux : 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de SHON,
4. activités artisanales: les places nécessaires à l'activité de l'entreprise,
5. établissements hôteliers : 1 place par tranche de 2 chambres.

Les aires de stationnement à l'extérieur de l'ensemble bâti évoquant un « bateau » seront traitées comme un quai d'embarquement.

Les constructions collectives, d'enseignement, d'activité et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussettes dont la surface doit correspondre à 1m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de SHON.

Dans le cas d'une impossibilité de réalisation des aires de stationnement prescrites les articles L 421-3 et R-332-17 du code de l'urbanisme s'appliquent.

### **ARTICLE UB2.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**Dans tous les secteurs :**

#### **Plantations d'arbres :**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB2.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.