



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

---

## ZONE 2AU

---

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 III :***

***DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES  
A URBANISER***

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

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

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée ou non équipée destinée à permettre l'extension de l'agglomération ou l'aménagement de nouveaux secteurs, sous conditions préalables. C'est une zone destinée à permettre l'extension de l'urbanisation qui ne peut être aménagée que par modification du PLU.

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

### **RAPPELS ET RECOMMANDATIONS**

La zone est concernée par l'article L111.1-4 du Code de l'Urbanisme.

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

#### **ARTICLE 2AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

Toute construction à usage d'habitation  
 Les hébergements hôteliers  
 Les bureaux  
 Les commerces  
 Les constructions à usage artisanal  
 Les constructions à usage industriel  
 Les constructions d'exploitation agricole et forestière  
 Les entrepôts

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

**Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :**

- les abris de jardin à condition qu'il s'agisse de structures légères et facilement démontables de superficie inférieure à 10 m<sup>2</sup>,
- la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

- Les constructions annexes à proximité d'un bâtiment principal dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- L'aménagement et les extensions mesurées des bâtiments existants sont admis dans la limite de 20 % de la S.H.O.N. (Surface Hors Oeuvre Nette) préexistante des bâtiments,
- les installations et travaux divers à l'exception des dépôts de véhicules.

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

#### **ARTICLE 2AU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS POUR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 4 m de l'alignement des voies et de 100 mètres de l'axe de la RD 905.

Les extensions devront être réalisées dans le prolongement des constructions existantes.

#### **ARTICLE 2AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **ARTICLE 2AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de la parcelle.

Les bâtiments annexes (garages, apprentis, remises) non contigus aux constructions existantes ne devront pas occuper plus de 10 % de la superficie de la parcelle.

**ARTICLE 2AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

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

**ARTICLE 2AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.