



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

---

## ZONE UH

---

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 UH

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

Il s'agit d'une zone urbaine constituée d'un tissu bâti collectif, affectée essentiellement à des services publics (scolaires, sanitaires et hospitaliers) et aux activités qui en sont le complément naturel, à l'intérieur de laquelle peuvent être admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité d'une telle zone.

L'urbanisation est caractérisée par l'implantation des constructions édifiées en retrait de l'alignement des voies.

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

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

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

**Sont interdits :**

- Les logements autres que ceux autorisés à l'article UH 2.
- 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 des articles R.423-21 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 de plus de 300 m<sup>2</sup>.
- Les activités industrielles de tous types.
- 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,...).

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

### **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :**

- Les logements nécessaires à la gestion, à la surveillance ou au fonctionnement de l'activité autorisée, à condition qu'ils soient intégrés dans le bâtiment d'activité.
- Les logements créés par changement de destination à l'intérieur d'un bâtiment existant à condition que leur réalisation soit compatible avec la vocation première de la zone en ne portant pas atteinte au bon fonctionnement des activités en place.
- 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.
- 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, à condition qu'ils ne dépassent pas 20 % de la S.H.O.N. (Surface Hors Oeuvre Nette) préexistante des bâtiments.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment, même non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement.
- Les batteries et groupes de garages sont autorisés à condition qu'il n'y ait, depuis la voie de desserte, qu'un seul accès pour l'ensemble des stationnements.
- L'aménagement de locaux à usage de bureau ou de commerce pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur, et les constructions devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment, du site ainsi qu'avec les bâtiments présents dans leur environnement immédiat.

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

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

#### **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.

En tout état de cause, l'accès du terrain doit permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres

## **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.

L'emprise de toute voirie à créer à l'occasion d'une opération d'aménagement sera de 6 mètres de large minimum.

Si il n'y a que deux constructions à desservir, l'emprise de la voirie à créer sera de 4 mètres de large minimum.

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

Tout projet de raccordement et tous travaux de branchement devront être soumis au préalable à l'accord des Services Techniques de la ville de Dole et à l'aménageur, et feront l'objet d'une convention de raccordement.

### **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**

*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.

Les rejets seront effectués selon les conditions ci-après :

- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés ou égouts pluviaux est interdite.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R 111 - 12 du Code de l'Urbanisme.

- Il appartiendra aux établissements d'activités de réaliser et d'assurer l'installation et l'entretien des pré-traitements éventuels nécessaires pour que l'effluent réponde aux exigences réglementaires.

- Chaque établissement devra aménager un regard de branchement situé en limite de parcelle, de manière à permettre des prélèvements de l'effluent et de mesures de débits dans de bonnes conditions. Pour prévenir les effets d'une pollution accidentelle, ce regard de contrôle sera équipé d'une vanne d'isolement.

*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).

Le rejet des eaux pluviales dans les cours d'eau, ainsi que dans le réseau pluvial collectif, ne sera admis qu'à concurrence d'un débit de 4 l/s et par hectare de terrain.

Pour les activités susceptibles de générer des pollutions de surface (huile, hydrocarbure...), les eaux devront être prétraitées au moyen de déboueurs et séparateurs d'hydrocarbure. Ces équipements seront localisés et conçus pour que les établissements puissent en assurer leur entretien normal. Les eaux pluviales qui seront rejetées dans le réseau public d'eau pluviale devront être également prétraitées.

Les ouvrages qui auront pour fonction de recueillir, de stocker, voir d'infiltrer les eaux de ruissellement et les pointes de débit d'orage devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

**3. Autres réseaux**

L'ensemble des réseaux électricité, courants faibles, gaz ou autres seront enterrés.

**4. Déchets urbains et ménagers**

Ils seront regroupés dans des volumes incorporés à la construction principale ou à la clôture et de dimensions suffisantes pour recevoir les containers agréés par les services chargés de leur collecte.

**5. Chauffage urbain**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit faire l'objet d'une étude de raccordement au chauffage et à la distribution d'eau chaude sanitaire, objets d'une délégation de service public.

Tout bâtiment doit également subir les servitudes nées ou à naître du fait de la construction et de l'exploitation des ouvrages.

**ARTICLE UH.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

**ARTICLE UH.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 35 mètres de l'axe de la RD 905 pour les habitations
- 25 mètres de l'axe de la RD 905 pour les autres bâtiments
- 4 mètres de l'alignement des autres voies

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

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

Toutefois si la hauteur du bâtiment à construire dépasse 6 m à l'égout du toit la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L).

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

Une distance suffisante est exigée entre deux bâtiments non contigus de façon à faciliter l'entretien en pied de bâtiment et l'accessibilité des secours en cas de sinistre.

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

L'emprise au sol des bâtiments à vocation de logement ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'îlot de propriété.

Les autres types de bâtiments ne sont pas concernés par les dispositions de cet article.

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

La hauteur des constructions à vocation de services est limitée à R+9 à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions à vocation de logement est limitée à R+2 et 9 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

#### Contraintes de volume et d'aspect général :

Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leurs volumes, la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer dans le paysage.

Les constructions et les aménagements extérieurs devront s'adapter au terrain naturel en légère pente sur l'ensemble du site.

Dans le cas de la réalisation d'un talus, celui-ci doit avoir une pente respectant un rapport de 3 unités de longueur pour 2 unités de hauteur. Si la pente est plus forte, la réalisation de fascine ou de mur de soutènement est obligatoire.

Toutes les façades de bâtiments doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec l'environnement immédiat.

### Les annexes :

Les bâtiments annexes doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construits en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural ou paysager.

### Les matériaux :

Pour éviter l'aspect disparate des diverses constructions, une unité des matériaux est à rechercher.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) doivent l'être d'enduit lisse ou taloché de teinte rappelant les enduits anciens ou mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, rosé), à l'exclusion du blanc pur.

Sur les façades visibles des voies et accès, la pierre, la brique, les revêtements de céramique, le béton surfacé, les bois, les bardages en tôle acier laqué, les murs-rideaux sont recommandés.

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.

### Les toitures :

Les couvertures apparentes en matériau type tôle ondulée ou amiante-ciment, type papier goudronné, type bac acier galvanisé et en aspect translucide sont interdites.

D'autres types de toitures pourront être admis, dans la mesure où leurs formes et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

### Les couleurs :

Le ton des matériaux sera choisi dans une gamme propre à favoriser l'intégration du bâtiment dans le cadre naturel et dans l'ensemble de la zone.

### Les clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'une clôture s'avère nécessaire, elle sera constituée de grillage doublé de végétaux (haies vives) et d'une hauteur maximale de 2 m.

### Signalétique :

Dans le cas d'un bâtiment accueillant plusieurs établissements, est autorisée une enseigne par établissement par façade.

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

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. établissements hôteliers :** 1,5 place par tranche de 2 chambres.

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

**1. Plantations d'arbres :**

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

**2. Espaces libres :**

Dans les opérations d'aménagement portant sur une surface supérieure ou égale à 2500m<sup>2</sup>, un espace libre commun égal à 5% de la surface totale de la parcelle doit être prévu avec possibilité d'intégrer les plantations d'alignement.

**3. Aires de stationnement :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 places de stationnement. Elles devront également faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations devront être uniformément réparties en ce qui concerne les constructions neuves.

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

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

Non réglementé.