



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

ZONE UF

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 UF

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Dans le prolongement et la continuité du centre ville, il s'agit d'une zone à vocation mixte comprenant de l'habitat, des activités tertiaires, des activités de loisirs ainsi que des commerces, artisans et services, correspondant au secteur de densification et de renouvellement urbain, situé au nord de la gare et des voies ferrées existantes.

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

La zone UF, accompagnée d'Orientation d'Aménagement, définit et organise le projet de requalification de la partie nord du secteur de la gare.

SECTEURS

Cette zone est divisée en deux secteurs :

- Le secteur UFa pour des vocations à dominante habitat.
- Le secteur UFb pour des vocations à dominante économique.

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

ARTICLE UF.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs :

Sont interdits :

- Les activités de commerces, services et artisanats de plus de 500 m² d'emprise au sol qui ne correspondent pas à la destination du quartier et afin de ne pas donner une nouvelle affectation au secteur et d'éviter une concurrence avec les activités existantes du centre ville.
- Les constructions à usage d'entrepôts et de stockage non liées à une activité commerciale.
- 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 activités industrielles de tous types, peu importe leur surface de plancher.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sauf si elle respecte la vocation de la zone.

- 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.

Dans la zone UFa :

Sont interdites les constructions à usage d'entrepôts et de stockage liées à une activité commerciale de plus de 100 m².

Dans la zone UFb :

Sont interdites les constructions à usage d'entrepôts et de stockage liées à une activité commerciale de plus de 300 m².

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

Dans tous les secteurs :

Sont autorisés, sous réserve d'un aménagement cohérent respectant les orientations d'aménagement figurant en pièce n°2 du présent dossier :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- les activités de bureaux, d'hôtellerie et de restauration.
- Les activités de loisirs (multiplexe cinématographique, plaine de jeux, skate parc...) sans limite d'emprise au sol mais sous réserve d'intégration cohérente à l'environnement immédiat.
- les activités tertiaires.
- les activités de services, d'artisanats ou de commerces n'excédant pas 500 m² d'emprise au sol.
- les équipements publics.
- 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 et les occupations à proximité.
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Tout aménagement ou construction ne devra pas compromettre les principes de circulation et de desserte définis par la pièce n°2 « Orientations d'Aménagement ».

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.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagées et aux exigences de déneigement, de collecte des ordures ménagères, de la sécurité et de la lutte contre l'incendie, et en bon état de viabilité, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation générale doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger de circulation.

Pour la circulation automobile, seul un accès depuis la rue Lombard et un second depuis l'Avenue de Landon seront autorisés pour desservir la zone par la voie structurante. Tous les accès secondaires devront être réalisés depuis la voie structurante.

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 sécurité, 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 la voie structurante à créer sera de 14 mètres de large minimum comprenant une circulation en double sens, une piste cyclable, un espace de stationnement longitudinal, une zone de plantation et deux trottoirs (sauf contraintes avérées pour les débouchés rues Landon et Lombard et sous réserve de justification).

L'emprise de toute voirie secondaire à créer en circulation à double sens sera de 8 mètres de large minimum comprenant deux trottoirs avec un revêtement perméable en stabilisé compatible pour les personnes à mobilité réduite sur un des deux trottoirs.

Toute voie nouvellement créée se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

Les cheminements doux participant au désenclavement du quartier et à la desserte des constructions devront, pour chaque opération, être à minima pour moitié numéraire en stabilisé compatible pour les personnes à mobilité réduite.

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

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.

2.1 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.

2.2 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 devront garantir la gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration sur site après dépollution notamment par séparateur d'hydrocarbures, évacuation dans un cours d'eau, noue ou fossé situé à proximité, stockage en vue de réutilisation...), sauf contraintes techniques avérées. Dans ce cas de figure et en cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce réseau dans la limite de 4 litres par seconde et par hectare de terrain.

Dans le cadre d'opérations groupées, l'installation de dispositifs de gestion et de traitement des eaux pluviales, pour l'ensemble de l'opération concernée, pourra être mise en place, avec ou sans mutualisation.

3. Autres réseaux :

L'ensemble des réseaux électriques, courants faibles, gaz, fibre optique ou autres seront enterrés

4. Desserte téléphonique électrique et câble

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau en souterrain si celui-ci existe ou est prévu par arrêté.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

5. 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.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas d'une gestion des ordures ménagères par des apports volontaires dans des containers collectifs groupés et enterrés ou semi-enterrés.

ARTICLE UF.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UF.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Pour toutes les voies :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou selon un retrait de 4 mètres.

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 d'une extension, celle-ci devra être édifée avec un recul identique à celui du bâtiment.

2. Par rapport aux clôtures en limite de la SNCF :

Un retrait de 4 mètres minimum de la clôture SNCF sera à respecter. Cette surface libérée devra en partie, sur 2 mètres minimum de large côté SNCF, avoir un revêtement de sol perméable composé de graviers ou de ballasts et ne pas être planté.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'opération.

ARTICLE UF.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur UFa :

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives latérales ou en retrait de ces dernières, avec un minimum de 3 mètres.

En limite de fond de parcelle sans contigüité avec les voiries, les constructions doivent être implantées en retrait, avec un minimum de 3 mètres.

Dans le secteur UFb :

Les constructions s'implantent avec un retrait de 3 mètres des limites séparatives.

Dans tous les secteurs :

Pour les annexes de toutes constructions, l'implantation en limites séparatives est autorisé dans un volume défini par les plans fictifs inclinés à 45° issus des limites séparatives à partir d'une hauteur de 2,50 mètres. En cas de situation en pignon, les annexes peuvent être acceptées jusqu'à une hauteur maximum de 4 mètres au faitage.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Une distance de 4 mètres minimum 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.

EXEMPTIONS :

- Les bâtiments annexes.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre.

ARTICLE UF.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de toutes les constructions ne pourra être inférieure à 40 % ni supérieure à 70 % de l'unité foncière dans laquelle elle s'implante.

Le mode de calcul s'applique pour toute construction, qu'il s'agisse d'une première construction, d'une seconde ou d'une extension, sur la base de l'unité foncière dans laquelle elles s'implantent.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions à usage d'équipement public et d'ouvrages techniques de distribution publique ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée de l'aplomb du bâtiment jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit ou acrotère).

1. Les constructions principales

En secteur UFa :

La hauteur maximum de toute construction est de 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Le nombre de niveaux admissibles est fixé à R+3+C.

Des sur-hauteurs ponctuelles sont possibles, pour attique, trémie d'ascenseur, cage d'escalier, bouches d'aération, accessoires divers si elles s'inscrivent sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout ou de l'acrotère.

Dans ce cas, la hauteur plafond des constructions ne doit pas excéder 15 mètres mesurés à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment situé à l'aplomb.

En secteur UFb :

La hauteur maximum de toute construction est de 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Le nombre de niveaux admissibles est fixé à R+2+C.

2. Les bâtiments annexes

La hauteur maximum de constructions annexes ne peut excéder 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

EXEMPTIONS :

La reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre.

ARTICLE UF.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Il sera de préférence recherché une installation minimisant sa perception depuis le domaine public.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées ou intégrées aux constructions.

Généralités dans tous les secteurs :

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.

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

1. Les toitures :

En secteur UFa :

- Les toitures des constructions composées de toits terrasses devront posséder une surface minimale de 40 % en végétalisée et / ou accessible, hors annexes.
- Hormis pour les toitures terrasses, les toitures des constructions composées d'un ou de plusieurs éléments, devront avoir des pentes comprises entre 35° et 45°.

En secteur UFb :

- Les toitures des constructions composées de toits terrasses devront posséder une surface minimale de 40 % en végétalisée et / ou accessible, hors annexes.
- Hormis pour les toitures terrasses, les toitures des constructions de logements composées d'un ou de plusieurs éléments, devront avoir des pentes comprises entre 35° et 45°.
- Les toitures des constructions d'activité composées d'un ou de plusieurs éléments, devront avoir des pentes minimum de 20°.

Dans tous les secteurs :

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.

2. 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, avec cependant la possibilité de proposer ponctuellement des fantaisies si le projet architectural le nécessite.

Les éléments en saillie sur toiture pourront être 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.

3. Clôtures :

Tout projet de clôture devra garantir une unité architecturale conforme à l'effet recherché. La hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres. Les clôtures de couleurs criardes sont interdites.

Les clôtures en limite d'espace public, à l'exception des éléments de porche en maçonnerie, devront être constituées d'un soubassement de 70 cm de hauteur maximum surmonté ou non de grilles ou de grillage ou de haies vives d'essences locales.

4. 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.

La pose d'antenne et de paraboles en façade est interdite.

ARTICLE UF.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.

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

1. construction à usage d'habitat :

- de 0 à 60 m² de surface de plancher : aucune place
- au-delà de 60 m² de surface de plancher et jusqu'à 150 m² de surface de plancher : 1 place
- au delà de 150 m² de surface de plancher et par tranche de 100 m² de surface de plancher : 1 place supplémentaire.

2. services publics : les places nécessaires à l'activité des services,

3. commerces : 1 place pour 5 m² de surface de plancher,

4. bureaux : 1 place pour 35 m² de surface de plancher,

5. activités artisanales : 1 place pour 5 m² de surface de plancher,

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

7. les équipements de loisirs : 1 place pour 5 m² de surface de plancher.

Au-delà de 40 places à créer pour une construction de logement et/ou d'activité, les aires de stationnement devront être enterrées ou intégrées à la construction.

A partir de deux constructions destinées à de l'habitat collectif sur une même parcelle, les aires de stationnement devront être regroupées et mutualisées dans la limite de 40 places. Au-delà les aires de stationnement devront être enterrées ou intégrées à la construction.

Les constructions collectives, d'enseignement, d'activité et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussettes d'une surface minimale de 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Dans le cas d'une impossibilité de réalisation des aires de stationnement prescrites les articles L 332-6-1 et R-332-17 du code de l'urbanisme s'appliquent.

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

1. Plantation d'arbres

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Ainsi chaque arbre coupé devra être remplacé par un arbre équivalent ou d'essence locale.

2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront 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.

1 arbre d'essence locale devra être planté toutes les 4 places de stationnement sur le parking ou à proximité immédiate.

Par ailleurs, les franges de l'opération seront traitées de manière plantée par essences locales et paysagère.

3. Espaces verts et espaces de gravier

Au moins 10 % de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces perméables plantés par essences locales ou de surface de gravier nu et entretenu. Il sera planté au minimum 1 arbre d'essences locales par 200 m² de terrain.

4. Aires de jeux

Une aire de jeux sera obligatoirement aménagée pour les constructions de logements collectifs de plus de 2 500 m² de surface de plancher.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.